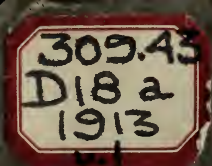


Adolf Damaschke

Aufgaben der Gemeindepolitik

Sechste wesentlich erweiterte Auflage
21.—25. Tausend

Erstes Heft

Die Besteuerung des Bodens

1. Die Steuer nach dem gemeinen Wert
2. Die Verbesserungsabgabe — 3. Die Zuwachssteuer
4. Die Umsatzsteuer

Jena · Verlag von Gustav Fischer · 1913

Aufgaben der Gemeindepolitik

Von

Wilhelm Ferdinand

Adolf Damaschke

Sechste Auflage — 21. bis 25. Tausend

Erstes Heft:

Die Besteuerung des Bodens

1. Die Steuer nach dem gemeinen Wert
2. Die Verbesserungsabgabe — 3. Die Zuwachssteuer
4. Die Umsatzsteuer



Jena
Verlag von Gustav Fischer
1913

Fürstlich priv. Hofbuchdruckerei Rudolstadt

Vorwort.

Die „Aufgaben“ waren einige Jahre völlig vergriffen. Die Hauptursache hierfür liegt in den schnellen Veränderungen, denen viele Gebiete der Gemeindepolitik ausgesetzt waren. Es sei nur an das Schicksal der Zuwachssteuer erinnert.

In dieser Erscheinung liegt auch der Hauptgrund, weshalb ich mich entschlossen habe, das Werk nun in selbständigen Teilen herauszugeben, die besser den in schnellem Fluß befindlichen Verhältnissen folgen können, als eine Darstellung des Gesamtgebietes. Damit wird zugleich ein oft geäußerter Wunsch erfüllt und einzelnen Gemeinden die Möglichkeit gegeben, gerade solche Teilgebiete, die in ihnen besonders erörtert werden, selbständig zu erhalten.

Es ist natürlich kein Zufall, daß dieser erste Teil sich mit dem Gebiet des *Steuerwesens* befaßt. In der Hauptsache waren dafür zwei Gründe maßgebend.

Erstens: Es sind zurzeit starke Mächte am Werk, die *Selbstverwaltung der Gemeinden* auf dem Gebiet des Steuerwesens einzuschränken, namentlich in bezug auf die Grundwert- und Zuwachs-Steuer. Es kann diesen Bestrebungen nicht scharf genug entgegengetreten werden, da es sich hier um eine Grundfrage unserer gemeindlichen Entwicklung handelt.

Zweitens: Eine richtige Steuerpolitik ist die Voraussetzung *jeder* Kulturarbeit der Gemeinde. Die vielerlei Forderungen für Schule, Volksbildung, öffentliche Hygiene, Kunst usw. bleiben so lange unreifes Gerede, als ihre Vertreter nicht auch die Wege weisen auf denen die Mittel zur Erfüllung ihrer Forderungen gefunden werden können, ohne die Lebenshaltung des Volkes zu belasten und die ehrliche Arbeit zu erschweren.

Die nächsten Teile, die in schneller aber zwangloser Folge erscheinen sollen, werden behandeln:

Das Gemeindegrundeigentum und seine soziale Verwendung.

Die Wohnungsfrage.

Arbeiter- und Mittelstandsfragen.

Bildungsfragen.

Gemeinde- und „gemischtwirtschaftliche“ Betriebe.

Auch in der neuen Form soll aber das Wesen des Werkes nicht geändert werden. Ausgeschlossen bleibt also auch künftig alles, was nicht den Sozialpolitiker, sondern den technischen Sachverständigen angeht. Ausführungen über zweckmäßige Einrichtungen von Markthallen, Schlachthöfen, Entwässerungsanlagen fallen nicht in den Rahmen dieses Werkes. Ebenso bleiben die Gebiete der Sozialpolitik unerwähnt, über die in Theorie und Praxis eine Einigung gefunden worden ist.

Diese „Aufgaben“ sollen also die volkswirtschaftlichen Fragen darstellen, die heute innerhalb der deutschen Gemeindepolitik umstritten sind. In den meisten Fällen werden bestimmte Forderungen vertreten. Aber auch dort, wo der Leser zu einem anderen Ergebnis kommt als ich, wird ihm die Art der Stoffdarbietung, wie ich hoffe, willkommene Anregung geben.

In diesem Buche wird keine Forderung erhoben, die nicht an irgendeiner Stelle schon in der Praxis erprobt worden ist. Daß der ausgedehnte Stoff übersichtlich geordnet, zwar knapp, aber doch möglichst anschaulich dargestellt und von Beiwerk rein theoretischer Art tunlichst frei geblieben ist, wird den praktischen Gebrauch des Buches erleichtern.

Seine Leser hofft es in erster Reihe zu finden in den Kreisen der Gemeindebeamten aller Art, der Gemeindevertreter, der Vorsteher und Mitglieder von Kommunalvereinen — endlich aber auch unter allen Gemeindewählern, die ein Gefühl für die Verantwortlichkeit haben, die in unserer Zeit auf allen liegt, die über die Ausgestaltung des deutschen Gemeindelebens mitzubestimmen berufen sind.

Das Buch, das in den ersten 6000 Exemplaren lediglich einen Vortrag über „Gemeindefinanzen“ enthielt, im 7. und 8. Tausend, wesentlich erweitert, den Titel „Vom Gemeindesozialismus“ annahm, und vom 9. Tausend an als „Aufgaben der Gemeindepolitik“ er-

scheint, hat in Hunderten von Besprechungen der Presse aller Parteirichtungen freundliche Aufnahme gefunden.

Eine russische Ausgabe der „Aufgaben“ erschien im Jahre 1904 im Verlag von Gorschkoff, Moskau. Das Vorwort des Nationalökonomen der Moskauer Universität, Professor Oseroff, forderte die russische Intelligenz auf, in den praktischen Reformarbeiten, wie sie dieses Buch vertritt, zunächst ihren Trieb zur Neugestaltung praktisch zu erproben und zu läutern. Eine finnische Ausgabe der Aufgaben erschien 1908, Porvoossa, Verlag von Söderström, Osakeyhö.

Unabhängig von allen politischen und religiösen Parteien, und — was heute vielfach noch schwerer wiegt — von allen Interessentenschichten, will dieses Buch die Aufgaben einer maßvollen, aber zielklaren Gemeindepolitik vertreten. Möge dieser Versuch auch in seiner neuen Form sich als geeignet erweisen, ehrlichem Willen den Weg zu fruchtbarer Betätigung finden zu helfen — zum Besten der deutschen Gemeinden, von deren gesunder Entwicklung wahrlich nicht zuletzt die Zukunft unseres ganzen Volkslebens abhängt.

Berlin, Lessingstraße 11, 11. September 1913.

A. Damaschke.

Inhalt.

I. Einleitung.

Ibsen, der große Menschenkenner und rücksichtslose Realist, hat einmal eine merkwürdige Szene geschrieben. In seinem „Volksfeind“ ist es. Der Arzt hat schwere Schäden des Badeortes erkannt; er hat sie in einem Artikel, einem „wahren Meisterwerk“, „so klar, so überzeugend geschildert“, „daß jeder Denkende unbedingt auf seine Seite treten wird.“ Die Redakteure der Lokalzeitung sind entzückt und begeistert — da erhebt der Buchdruckereibesitzer allerlei Bedenken. „Wie, auch Sie sind so ängstlich?“ fragen erstaunt die Redakteure. „Ja“, antwortet der erfahrene Geldmann der Zeitung, „wenn's den lokalen Machthabern gilt, dann bin ich wirklich ängstlich: in dieser Beziehung hab' ich etwas gelernt in der Schule der Erfahrung. Aber kommen Sie mir mit hoher Politik, machen Sie selbst der Regierung Opposition und Sie sollen sehen, ob ich Angst habe..... Ich bin ein Mann von Gewissen! Fällt einer über die Regierung her, so richtet er nicht den geringsten Schaden an; denn die Männer kümmern sich den Geier um das, was die Zeitungen sagen — sie bleiben, wo sie sind. Aber die Lokalbehörden —.“ Doch das Stück ist ja bekannt. Der Artikel Dr. Stockmanns kam nicht in die Zeitung. Der Arzt, der den Mut hatte, auch lokalen Machthabern die Wahrheit zu sagen, wurde ein „Volksfeind“.

Wer diese Szene einmal gesehen hat, dem wird sie manchmal unwillkürlich in der Erinnerung wieder aufsteigen, wenn er mit offenem Auge die Erscheinungen unseres öffentlichen Lebens prüfend verfolgt.

Innerhalb der Gemeinde ist es am schwersten, der Sache der sozialen Gerechtigkeit zu dienen. Handelt es sich hier doch meist um die unmittelbarsten wirtschaftlichen Interessen der Einzelnen. Hier

stoßen hart im engen Raume sich die Sachen — aber sollte nicht gerade deshalb die tatkräftige Mitarbeit aller, die wirklich das gemeine Beste suchen, zwingende Pflicht sein?

In unserer Zeit der wichtigsten sozialen Entscheidungen hat unser Volk ein Recht, zu erwarten, daß diejenigen, die in unseren Gemeinden eine Verantwortung tragen, sich nicht damit begnügen, sozialpolitisch gleichsam aus der Hand in den Mund zu leben und nur für die Bedürfnisse des laufenden Rechnungsjahres zu sorgen, sondern daß sie nach großen Gesichtspunkten planmäßig ihre für den Einzelnen und für die Gesamtheit so bedeutsame Arbeit verrichten.

Überall wird mit historisch Gewordenem zu rechnen sein. Jede organische Reform kann sich nur Schritt für Schritt vollziehen. Aber auch der kleinste Schritt vorwärts ist nicht möglich, wenn man sich nicht über das Wohin? vorher ganz klar geworden ist:

„Umsonst bist Du von edler Glut entbrannt,
Hast Du nicht sonnenklar Dein Ziel erkannt!“

Immer muß man getreulich vor Augen das Höchste behalten, will man wegsicher auch heute nur streben nach dem, was man heut zu erreichen vermag!

II. Vom Wesen der Grundrente.

Die Vereinigten Staaten von Australien erließen im Jahre 1911 einen internationalen Wettbewerb für die zweckmäßigste Einrichtung der geplanten Bundeshauptstadt Canberra. Ausdrücklich wurde dabei gefordert, daß die *Grundrente* der neuen Stadt für die Aufgaben der Gesamtheit, namentlich für die der Erziehung und der Krankenpflege, gesichert werde. Die australischen Staatsmänner befolgten hier im *Gesamtinteresse* einen Grundsatz, der bei einem Zusammenschluß Gleichberechtigter zur Vertretung von *Privatinteressen* wohl überall als selbstverständlich gilt. Veranstalten Kaufleute, Künstler, Gewerbetreibende oder Landwirte eine Ausstellung, so wird es ihnen nur natürlich erscheinen, die Kosten der gemeinsamen Veranstaltung nach dem *Werte des Platzes* zu verteilen, den der Einzelne beansprucht. Wer einen bevorzugten Raum in dem Hauptgang, an einer auffälligen Ecke usw. fordert, wird wesentlich mehr Beisteuer in die gemeinsame Kasse legen müssen, als wer sich mit einem weniger günstigen Platze begnügt. Und es gälte als ein Zeichen der Unreife, wenn etwa jemand zum Schluß der Ausstellung beklagen würde, daß der *Ertrag* auf dem von ihm gewählten Raum nicht seinen Erwartungen entsprochen hätte. Die Gemeinschaft bietet in der Vergebung des Platzes die Gelegenheit. Wie des Einzelnen Umsicht, Sachkenntnis, Geschicklichkeit, Geschmack diese Gelegenheit ausnützt, ist seine Sache. Erfolge kommen deshalb ihm zu gute; Mißerfolge hat er zu tragen.

Ein solches Beispiel aus dem praktischen Leben beleuchtet wohl am klarsten den Begriff der Grundrente innerhalb des Gemeindelebens. Das Stück rohen Bodens, das der Einzelne in dem Gemeindegebiet besetzt, ist gleichsam sein Platz in der gemeinsamen Veranstaltung. Nach dem *Wert* dieses von ihm gewählten Platzes

ist er zur Tragung der gemeinsamen Lasten verpflichtet. Was er dagegen durch Arbeits- oder Kapitals-Aufwendung, durch landwirtschaftliche oder gärtnerische Verbesserungen, durch Erstellung von Wohn- und Werkstätten als Ertrag aus dem Boden gewinnt, darauf hat er Anspruch, als auf den Gewinn seines Kapitals, als auf den Lohn seiner Arbeit.

Grundrente ist der Ertrag, den ein Stück Boden ergibt — ohne Aufwendung von Arbeit und Kapital des Besitzers!

> „Grundrente ist jener Teil des Bodenertrages, der dem Grundbesitzer für die Benutzung der ursprünglichen und unzerstörbaren Kräfte des Bodens gezahlt wird." (Ricardo, Grundsätze der Volkswirtschaft und Besteuerung. Kap. 2.)

> „Was nach Abzug der Zinsen, des Wertes der Gebäude, des Holzbestandes, der Einzäunungen und überhaupt aller Wertgegenstände, die vom Boden getrennt werden können, von den Gutseinkünften noch übrig bleibt, und somit dem Boden an sich angehört, nenne ich Landrente." (Thünen, Der isolierte Staat, I. Teil § 5a.)

In dem Gemeinschaftsleben völlig besiedelter Kulturländer wird die Höhe der Grundrente in der Regel durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Dort, wo die Nachfrage am größten ist, d. h. wo die meisten Menschen leben und arbeiten wollen, wird deshalb die Grundrente am höchsten sein. Je mehr durch Kulturaufwendungen der Gesamtheit die Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessert werden, je mehr dadurch ein Anreiz geschaffen wird, gerade diesen Boden zu besiedeln, desto mehr wird die Grundrente steigen.

Jeder Bau eines Bahnhofs, einer Brücke, jede Errichtung von Kirchen, Schulen, Krankenhäusern, Museen, jede Anlage von Schmuckplätzen und Parks wird deshalb neue Grundrente notwendig erzeugen. Die Kulturgemeinschaft in Staat und Gemeinde kann überhaupt keine Arbeits- und Kapitals-Aufwendungen leisten, ohne dadurch neue Grundrente zu bilden. Ja, ohne den Schutz der Kulturgemeinschaft, die Sicherheit des Besitzes, die sie allein gewährleistet, ist eine volkswirtschaftlich bedeutsame Grundrente überhaupt nicht möglich. Alle Vorteile der dichteren Bevölkerung, der dadurch ermöglichten Arbeitsteilung und Absatzmöglichkeit der Pro-

dukte, alle Aufwendungen für erhöhte Rechtssicherheit, Bildung und Gesundheit der Bevölkerung rufen Grundrente hervor.

Ihre Bewegung zeigt sich in dem Preise des nackten Bodens, der normalerweise nichts anderes ist, als die Kapitalisierung der Grundrente.

In der Kolonie Grunewald kostete eine Quadratrute baureifen Bodens 1889: 40 *M*, zehn Jahre später 700 *M*.

1865 betrug am Kurfürstendamm der nackte Bodenwert 1 Million, 1898 bereits 50 Millionen *M*.

In der geschichtlichen Übersicht, welche in den Grundstein zu der neuen evangelischen Kirche in Friedenau gelegt worden ist, heißt es: „Der Kaufpreis, welcher für die von Herrn von Carstenn-Lichterfelde gekauften 43 preußischen Morgen und 19 Quadratruten gezahlt wurde, betrug 28 000 Taler gleich 84 000 *M*. Der Selbstkostenpreis der Quadratrute stellt sich somit auf 10,84 *M*, erhöhte sich jedoch durch die Aufschließung des Grund und Bodens, für die Bebauung mit Straßenanlagen, Pflasterung, Bepflanzung usw. auf 19,50 *M*."

Das war im Jahre 1871. Heute gilt die Quadratrute nackten Bodens in Friedenau etwa 1000 *M*.

Der Wert des nackten Bodens von Charlottenburg wurde

1886	. . . . .	auf	45 Millionen *M*,	
1897	. . . . .	„	300 „	„ geschätzt.

In einem Jahrzehnt also ist der Gesamtwert des Bodens von Charlottenburg um mehr als 1/4 Milliarde gewachsen. Die Bevölkerung nahm in derselben Zeit um etwa 100 000 Köpfe zu, d. h. jeder neu einziehende oder neugeborene Mensch vermehrte den Wert des nackten Bodens um durchschnittlich 2500 *M*.

In Schönow im Kreise Teltow kaufte der Bankier Gumpel das Beeskowsche Gut 1898 für 850 000 *M*. Als der Teltower Kanal genehmigt war, behielt der Käufer 45 Morgen des Gutes mit dem Gutsgebäude und den Baum- und Gartenanlagen für sich — den Rest verkaufte er für 3 520 000 *M*!

Über die Entwicklung des Bodenpreises in Berlin im letzten Menschenalter hat das Reichsschatzamt bei den Verhandlungen über die Reichs-Zuwachssteuer im Jahre 1910 Beispiele aufgestellt, so:

Bodenpreis in ℳ für den Quadratmeter in Berlin:

Geschäftsstraßen:	1881	1888	1910
Leipziger Straße	340	800	2220
Friedrichstraße, Nähe Bahnhof Friedrichstraße	240	480	2250
Potsdamer Straße, zwischen Leipziger Platz und Brücke	240	650	2220
Potsdamer Straße, zwischen Alvensleben- und Göbenstraße	60	300	1080
Wohnstraßen:			
Hansaplatz	30	120	278
Kleiststraße—Tauenzienstraße	30	120	400—500
Yorkstraße	30—60	170	356—400
Gegend des Görlitzer Bahnhofs	30—60	100—242	315
Tiergartenstraße, Nähe Bellevuestraße	250	380	810.

Und nicht nur in den „besten“ Teilen findet sich die Werterhöhung. Im Norden Berlins verkauften die Griebenows 1825 ein größeres Gelände an den Militärfiskus für 9800 Taler = 29 400 ℳ. Der Boden wurde der „Exerzierplatz an der einsamen Pappel“. Die Soldaten, die darauf übten, haben seinen Wert gewiß nicht erhöht; als aber 1910 die Stadt Berlin dies Gelände erwarb, betrug der „außerordentlich mäßige“ Preis, zu dem der Militärfiskus es nun der Stadtgemeinde überließ, 10 000 000 ℳ.

Und dasselbe Bild finden wir im Süden:

Das bekannte Rotherstift am Halleschen Tor wurde am 5. Januar 1842 eingeweiht; es kostete nicht ganz 34 000 ℳ. Im Jahre 1895 wurde es von einem Warenhaus für 1 975 000 ℳ erworben, um abgerissen zu werden.

Den reinen Bodenwert von Berlin berechnet Professor Julius Wolf

1830	auf	17	Millionen	ℳ
1850	„	45	„	„
1870	„	623	„	„
1890	„	2184	„	„
1910	„	etwa 5000	„	„

Hätten wir es verstanden, die Grundrente der neuen Reichshauptstadt für die Reichszwecke nutzbar zu machen, so brauchten wir heute keine Reichsschulden zu haben, ohne daß irgendwelches produktives Kapital oder irgendwelche Arbeit oder ein Konsumartikel in Berlin auch nur einen Pfennig mehr Lasten zu tragen gehabt

hätte als bisher. Der einzige Unterschied wäre gewesen, daß die Grundrente von Berlin nicht in die Tasche privater Eigentümer, in der Hauptsache Terraingesellschaften und der hinter ihnen stehenden Banken, sondern eben in die Kasse der Gesamtheit geflossen wäre.

Die Stadt Königsberg i. Pr. verkaufte am 24. Oktober 1827 das Gut Löbe-Ziegelhof für 12 000 ℳ, im Jahre 1900 galt es 450 000 ℳ. Das Gut Maraunenhof, das die Stadt am 21. September 1827 für 30 000 ℳ abgab, wird jetzt auf ca. 600 000 ℳ geschätzt.

In Jersitz, einem Orte, der nach der Stadt Posen eingemeindet worden ist, entstanden Zwistigkeiten wegen der Anlage von Brunnen zwischen dem Besitzer Nickel und der Stadtgemeinde, infolge deren die Stadt das Grundstück des Nickel käuflich erwerben wollte. Dieser hatte vor zehn Jahren das Grundstück, das 3200 qm groß ist, für 28 000 ℳ gekauft. Die Stadt bot 170 000 ℳ. Herr Nickel verlangte 195 000 ℳ.

Die Gemeinde Gaarden bei Kiel brauchte für die Erweiterung ihrer Bahnhofs-Anlagen elf Tonnen Land des Herrn Schümann, dessen Vater vor fünfundzwanzig Jahren die Landstelle für 12 000 ℳ gekauft hatte. Die Familie hatte Bauten aufgeführt, die etwa 38 000 ℳ kosten. Jetzt mußte die Gemeinde für diese Stelle 550 000 ℳ bezahlen.

In Dresden erwarb der Fuhrwerksbesitzer J. 1875 das Grundstück Palmstraße 49 für 69 900 ℳ, 1880 das Grundstück Freibergerplatz 26 für 120 000 ℳ. 1899 forderte er von der Stadt für diese beiden Grundstücke 585 000 ℳ. Stadtrat und Stadtverordnete bewilligten diese Summe, da „wegen der beständig steigenden Grundstückswerte“, wie es in der Vorlage des Rats heißt, „an eine Verbilligung doch nicht zu denken sei“.

In der Umgebung Dresdens stieg nach amtlichen Berechnungen des Regierungsrats von Nostiz der Geviertmeter Bauland in den Jahren 1879—1899 im Durchschnitt in den Vororten Deuben um 200, Kalitz 550, Reick 570, Cotta 1100 und in Laubegast um 1300%!

Für Halle a. S. liegt eine Untersuchung der Entwicklung der Preise des städtischen Immobiliarbesitzes von Prof. Dr. Steinbrück vor. Nimmt man als Durchschnittspreis von Häusern, die baulich

keine wesentlichen Veränderungen erfahren haben, für das Jahrzehnt 1830/39 die Zahl 100 an, so ergibt sich als Durchschnittspreis für die Jahre:

1840/49	1860/69	1880/89	1890/95
142,9	298,1	752,3	843,6

Der Verwaltungsbericht des Stadtrats von Mannheim für 1908 berichtet, daß ein größeres Gelände, 96 Grundstücke umfassend, zum Durchschnittspreis von 6,60 M für den qm verkauft worden ist, der im Steuerwert nur auf 1—2 M angesetzt war. Zwei Gelände, die 1908 verkauft wurden, gaben in ihrer Preisentrichtung folgendes Bild:

I.:	1850:	68 M
	1897:	10375 „
	1908:	24900 „
II.:	1872:	16065 „
	1900:	236226 „
	1908:	349800 „

Karlsruhe wurde im Jahre 1715 gegründet. Die Ansiedler bekamen die Bauplätze umsonst. Nach einer Aufstellung des Generalsekretärs der Badischen Gewerbevereine Julius Emele betrug 1905 der reine Bodenwert der Stadt 140 Millionen M. Rechnet man die Grundrente mit 4%, so muß die Bevölkerung dieser einen Stadt jährlich 5,6 Millionen oder täglich 15400 M als Grundrente von dem Ertrag ihrer volkswirtschaftlichen Tätigkeit abgeben, ehe sie an Zins für ihr Kapital, einschließlich aller Baulichkeiten, oder an Lohn für ihre Arbeit denken kann.

In Nürnberg wurde bei Gelegenheit der Erhebungen über die Reichs-Zuwachssteuer eine Aufstellung über die Bewegung der Bodenwerte von 1871—1909 vorgenommen. Das Weichbild der Stadt wurde in drei Gruppen geteilt:

Zur ersten Gruppe gehörten die besten Geschäftsstraßen. Als Grundstücke mittlerer Lage galten die übrigen Grundstücke, soweit sie im Zusammenhang bebaut sind. Einzeln liegende Vorortgrundstücke bilden die dritte Gruppe. Das Weichbild umfaßt 6200 ha. Auf die beste Lage entfielen 25, auf die mittlere 1079, auf die geringere Lage 5016 ha.

Es kostete 1 ha bebauten Bodens in 1000 M:

	1871	1909
in erster Lage	2260	6730

	1871	1909
in zweiter Lage	960	2560
in dritter Lage	180	520

Werden die durch Meliorationen (Neubauten, Umbauten usw.) erzeugten Werterhöhungen ausgeschaltet, so ergibt sich eine Steigerung in Klasse 1 um 174 %, in Klasse 2 um 157 %, in Klasse 3 um 182 %.

Es kostete 1 ha unbebauten, aber baureifen Bodens in 1000 ℳ:

	1871	1909
in erster Lage	120	1500
in zweiter Lage	10	480
in dritter Lage	5	150

Es ergeben sich Steigerungen in Klasse 1 um 1150 %, in Klasse 2 um 4700 %, in Klasse 3 um 2900 %.

Die „unverdiente" Wertsteigerung des gesamten Nürnberger Bodens seit 1871 beträgt 987 Millionen ℳ; dabei sind natürlich öffentliche Anlagen usw. nicht gerechnet.

Dieselbe Untersuchung ergab in der Stadt Altenburg, die als der Typus einer in ruhiger Entwicklung befindlichen Mittelstadt angesehen werden kann:

	Werte für den ha 1871	Werte für den ha 1909	Wertzuwachs in 38 Jahren	
	ℳ	ℳ	ℳ	%
A. Bebaute Grundstücke in bevorzugter Lage	1139000	3811800	2672800 =	234,7
B. Bebaute Grundstücke in mittlerer Lage	434300	1073700	639400 =	147,2
C. Bebaute Grundstücke in geringer Lage	342200	923200	581000 =	169,8
D. Ackerland (in landwirtschaftlicher Benutzung)	2988	4998	2010 =	67,3
E. Bauland, an bebauungsfähigen Straßen gelegen	9387	113985	104589 =	1114,2

Aus dem Auslande nur ein Beispiel:

Adolf Weber, ein bekannter Gegner der Bodenreform, hat in seiner „Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt" die höchst lehrreiche Geschichte eines Grundstücks im Herzen Chicagos auf Grund amtlicher Berichte dargestellt. Der Wert dieses Bauplatzes betrug im Jahre

1830	20	Doll.
1840	1 500	„
1850	17 500	„
1860	28 000	„
1870	120 000	„
1880	130 000	„
1890	900 000	„
1894	1 250 000	„

Im Jahre 1830 konnte dieses Stück Boden erworben werden gegen den Lohn von 13 gewöhnlichen Arbeitstagen, 1890 hätte man 2000 Jahre Arbeitsleistung dafür geben müssen!

Halten wir fest: Niemals entsteht diese Grundrente durch Arbeits- und Kapitalsaufwendungen des einzelnen Besitzers; sie ist ausschließlich das Ergebnis der Kulturarbeit einer Gesamtheit.

In unserer Zeit nun, in der die Aufgaben und damit die Ansprüche der Gemeinschaft in Reich und Staat und Gemeinde in früher ungeahntem Maße wachsen, erhebt sich mit zwingender Gewalt die Frage vor allen, die ein Stück Verantwortung für die Gestaltung unserer Verhältnisse tragen, und das sind durch unser Wahlrecht zuletzt wir alle:

Sollen diese Lasten wie bisher wesentlich vom produktiven Kapital, von der geistigen oder körperlichen Arbeit und durch Verteuerung von Lebensbedürfnissen gedeckt werden, oder kann und soll auch die durch die Gesamtheit erzeugte Grundrente für die Aufgaben der Gesamtheit mehr als bisher nutzbar gemacht werden?

III. Wen trifft die Besteuerung der Grundrente?

Am vollständigsten und sichersten kann natürlich die Grundrente für die Gesamtheit nutzbar gemacht werden, wenn der Boden selbst im Eigentum der Gesamtheit steht und seine Ausgabe zur privaten Benutzung in solchen Formen geschieht, die die Grundrente dauernd der Gesamtheit sichern (Erbbaurecht, Verpachtung, Rentengutsrecht usw.).

Die Höhe der Grundrente wird wesentlich auch durch die Bedingungen bestimmt, unter denen innerhalb der Gemeinschaft der Boden von dem Einzelnen benutzt werden kann (Bebauungspläne, Bauordnungen).

Eine völlige Zurückgewinnung der Grundrente für die Aufgaben der Gesamtheit kann bei dem privaten Bodenbesitz heute naturgemäß nicht allein auf dem Wege der Besteuerung erreicht werden, da ein sehr großer Teil des privaten Bodenbesitzes sich heute schon nicht mehr in den Händen des nominellen Eigentümers, sondern in denen der Hypothekengläubiger befindet. Das Wesen einer öffentlich-rechtlichen Hypothekarreform, die nicht, wie es heute vielfach befürchtet werden muß, lediglich die Bodenpreise in die Höhe treibt, sondern wirklich dauernd dem soliden Grund- und Hausbesitz und der Gemeinschaft zu ihrem Recht verhilft, wird an anderer Stelle eingehend dargestellt werden. Eine unentbehrliche Voraussetzung aber auch für diese Reform ist eine Gestaltung des Steuerwesens, das den wirklichen Wert des Bodens erfaßt und damit zugleich feststellt, und das seinen Wertschwankungen schnell und sicher zu folgen vermag.

Es ist kein Zufall, wenn wir zu allen Zeiten und bei allen Völkern als eine der wichtigsten, oft als die wichtigste Einnahmequelle für die Gesamtheit die Bodenbesteuerung finden. Herr Professor van der Borght, der einst Präsident des Reichs-

statistischen Amtes war und jetzt Präsident des sogenannten Schutzverbandes für Grundbesitz ist, behauptet allerdings:

> „Der Grund und Boden ist immer in Gefahr gewesen, steuerlich überlastet zu werden, und ist oft steuerlich überlastet worden, weil er so sehr gegen Zugriff offen liegt, weil er, wie Damaschke einmal sagte, nicht verborgen, nicht über die Grenze geschafft werden kann" (Schriften des Verbandes zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits, Heft 7).

Das ist eine Auffassung, die an der Oberfläche haftet. Im Bewußtsein aller Völker lebte eben, oft mehr, oft weniger, die Wahrheit: das von keinem Menschen erschaffene Stück Erdboden, für das die Volksgesamtheit mit Gut und Blut einzustehen hat, kann nicht in demselben Maße wie die beliebig herstellbaren und beweglichen Güter bedingungslos Privateigentum Einzelner sein; die Gesamtheit muß sich hier ein gewisses Miteigentumsrecht sichern, und jeder Einzelne ist für den von ihm besetzten Teil dieses Vaterlandes der Gesamtheit verpflichtet.

An anderer Stelle, in meiner „Geschichte der Nationalökonomie" (Jena, G. Fischer, 7. Aufl. 1913), habe ich zu zeigen versucht, wie das ganze Feudalsystem auf dem Grundgedanken aufgebaut war, daß jede Begabung mit Land die Übernahme bestimmter öffentlicher Lasten einschloß, und wie die Grundlage der Größe unserer Städte in der ersten Blütezeit deutscher Volkswirtschaft (1100 bis 1500) wesentlich auch in dem Bodenrecht, das jedem eine sichere Heimstätte ermöglichte, und in der Art der Bodenbesteuerung gesucht werden muß.

Neuerdings hat nun Herr Justizrat Baumert, der Vorsitzende des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine, aus dem Aufgeben dieser Besteuerung unter dem Großen Kurfürsten einen Bankrott jener Bodenbesteuerung herauszudeuten versucht. Er übersieht nur, daß im Laufe der Zeit der an sich richtige Grundsatz in wichtigen Punkten durchbrochen worden war. „Ewige Befreiung vom Schoß" hatte sehr oft gerade die reichsten Grundbesitzer von der gemeinsamen Last befreit und damit Privilegien geschaffen, die das ganze System als ein Unrecht empfinden ließen. Wohin aber die an Stelle des Schosses gesetzte Einführung der indirekten Gemeindesteuern führen mußte und tatsächlich geführt hat, das hat

der letzte große preußische Finanzminister vor Jena, Struensee, uns lebendig vor Augen geführt (siehe meine „Geschichte der Nationalökonomie“ Seite 195—198).

Wenn trotz der Aufhebung der Besteuerung der Grundrente in Berlin zunächst sich keine Mißstände zeigten, und seine Einwohnerzahl von 1660—1800 von 15000 auf 150000, die Zahl der Häuser von 1000 auf 7000 steigen konnte, so geschah das eben, weil die Hohenzollern durch radikale bodenreformerische Maßnahmen, wie Durchführung der Baupflicht für Baustellenbesitzer (siehe das Bodenreformedikt des Großen Kurfürsten von 1667) und des unbeschränkten Enteignungsrechts zum landwirtschaftlichen Wert die Bildung einer Grundrente überhaupt in sehr mäßigen Grenzen hielten. Die rechtliche Gebundenheit des Bodens wurde, wie ich in meiner „Bodenreform“, Grundsätzliches und Geschichtliches (Jena, G. Fischer, 9. Aufl. 1913) im Kapitel „Die Hohenzollern und die Bodenreform“ dargestellt habe, in der Hauptsache erst durch die Königl. Verordnung vom 29. Dezember 1843 und durch ein Gesetz vom 2. März 1850 aufgehoben.

Kaum zwei Menschenalter steht der deutsche Boden in der heutigen Weise unter dem „reinen“ Warenrecht, das auch eine ungehemmte Bildung der Grundrente und ihre volle Nutzbarmachung für die zufälligen Privat-Eigentümer ermöglicht. Wie hat sich dieser Zustand bewährt?

Wohnungsnot und Landflucht auf der einen, Überschuldungsnot in Stadt und Land auf der andern Seite bilden die Antwort auf diese Schicksalsfrage. Hausbesitzer und Mieter und Baugewerbetreibende — sie alle klagen mit derselben Leidenschaftlichkeit über das Unerträgliche des heutigen Zustands.

Wollen wir grundlegende Hilfe, wollen wir eine Reform des Bodenrechts, „die jeden Mißbrauch mit dem Boden ausschließt, und seinen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte fördert“, so müssen wir die Grundrente, den Teil des Einkommens, den der Boden ohne Arbeits- und Kapitals-Aufwendungen des einzelnen Besitzers gewährt, wieder für die Volksgesamtheit nutzbar machen. Die Voraussetzung dazu ist eine Reform unseres Steuerwesens, welche unsere Arbeit und das produktive Kapital und alle unsere Lebensbedürfnisse entlastet und dafür die Grundrente mehr als bisher erfaßt.

Die notwendige Vorbedingung jedes Vorgehens auf diesem Gebiet ist das Aufräumen mit dem vielverbreiteten Wahn, daß eine Steuer auf den reinen Bodenwert auf Pächter oder Mieter abgewälzt werden könne, daß also eine Steuer auf den Boden den Preis des Bodens verteuere.

Der entscheidende Grund dafür, daß eine Steuer auf den nackten Boden nicht abwälzbar ist, liegt in seinem Wesen, das ihn von allen Produkten menschlicher Tätigkeit scharf unterscheidet.

Eine Steuer auf Waren kann unter Umständen auf die Konsumenten abgewälzt werden. Hier bilden die Produktionskosten die Basis der Preisbildung. Bei einer neuen Steuer wird zunächst versucht werden, den Preis um den Steuersatz zu erhöhen. Weigern sich die Konsumenten, diese Erhöhung zu tragen, so kann der Preis zunächst wohl unter die Basis der Produktionskosten herabgedrückt werden. Denn die Verkäufer keiner Ware können diese dauernd vom Markte zurückhalten, ohne sich der Gefahr auszusetzen, daß die Ware verdirbt oder durch neue Erfindungen usw. im Werte verliert. In diesem Falle hätten die Verkäufer die Steuern zu tragen. Aber dieser Zustand kann nur vorübergehend sein. Denn jetzt wird eben die Produktion selbst aufhören. Niemand wird Waren dauernd herstellen, deren Verkauf nicht die Produktionskosten deckt. Die geminderte Produktion wird das Angebot so lange einschränken, bis der volkswirtschaftlich gerechtfertigte Preis (Produktionskosten, Händlergewinn und Steueraufschlag) erreicht werde.

Beim nackten Boden kann von Produktionskosten nicht die Rede sein. Hier ist die Basis der Preisbildung allein die Rente, die der Boden abwirft. Wenn nackter Boden eine reine Rente von 50 M gibt, so wird dieses Stück Boden dadurch, daß es seinem Eigentümer ohne Arbeit ein Jahreseinkommen von 50 M gewährleistet, einen Preis von etwa 1000 M ergeben. Die umgekehrte Schlußfolgerung ist, wie jeder Blick in die Praxis beweist, durchaus falsch. Niemand kann für ein Stück Land, das er aus falscher Berechnung für 2000 M gekauft hat, etwa um dieses Preises willen 100 M Pacht fordern, wenn gleichwertige Stücke für 50 M zu haben sind. Und niemand, der ein Stück Land kostenlos, vielleicht durch Erbfall, erhalten hat, wird deshalb weniger Pacht nehmen, als er

im freien Markt durch Angebot und Nachfrage erhalten kann. Beim Boden bestimmt nicht der Preis die Rente, sondern die Rente, deren Höhe allein von Angebot und Nachfrage abhängt, bestimmt den Preis.

Wenn durch Naturereignisse, veränderte Verkehrsverhältnisse oder auch durch eine Steuer die Rente teilweise verloren geht, etwa für den Eigentümer auf 40 *M* sinkt, so ist die einzige Folge davon, daß auch der Marktpreis des Bodens entsprechend sinkt, indem angenommenen Fall also auf 800 *M*. Eine Preiserhöhung durch eine Einschränkung des Angebots oder durch geminderte Produktion, wie bei den Waren, ist eben nicht möglich. Die Menge des jeweilig in Betracht kommenden Bodens ist im wesentlichen eine zwar nicht vermehrbare, aber auch nicht verminderbare Masse.

Daß durch Kartellbildung der Grundeigentümer aber eine künstliche Zurückhaltung des Bodens vom Markte eintreten sollte, erscheint ausgeschlossen.

Was auf diesem Gebiete durch Organisation des im Boden „arbeitenden" Kapitals geleistet werden kann, wird nämlich auch bei Steuerfreiheit geleistet. Die Behauptung, daß bei einer Steuer auf den nackten Boden die Grundeigentümer den Preis erhöhen könnten, setzt voraus, daß sie bei Steuerfreiheit ihre Grundstücke billiger verkaufen, als sie es nach der Marktlage zu tun nötig hätten.

Jedermann weiß, daß in der Regel — und die Regel allein kommt bei volkswirtschaftlichen Erwägungen in Betracht — bei unbesteuertem wie bei besteuertem Boden nur der eine Grundsatz gilt: den höchsten Preis, der beim heutigen Stande des Verkehrs, des Handels, der industriellen Entwicklung, der ganzen Lebenshaltung möglich ist, zu erzielen.

Eine ernste Grundwertsteuer würde das Bauland verbilligen, weil es die Spekulation einschränken würde. Der Spekulant, der sein Geld in Bauland anlegt, trägt den Zinsausfall in der Hoffnung, daß der jährliche Zuwachswert größer sein wird als der jährliche Zinsverlust. Jede Grundwertsteuer verringert den erhofften Gewinn um den Betrag dieser Steuer. Je höher sie ist, desto eher wird der Spekulant geneigt sein, das unsicher gewordene Geschäft aufzugeben und den unbebauten Boden auch billiger, als er zunächst geplant hatte, denen zu überlassen, die ihn benutzen wollen.

Wer auf solchem Gelände aber nun wirklich Werk- und Wohnstätten errichtet, wird die Grundwertsteuer nie als Last empfinden können. Ein Grundstück mag für einen gewerbetreibenden Hauserbauer usw. einen jährlichen Nutzungswert von 10000 ℳ versprechen. Die Herstellung der Gebäude usw. soll 80000 ℳ erfordern; die Verzinsung derselben mit 7 % ergäbe dann 5600 ℳ; so bliebe Nutzungswert für den nackten Boden (10000 ℳ — 5600 ℳ =) 4400 ℳ, wenn keinerlei Abgaben auf dem Boden liegen. Kapitalisieren wir das, indem wir es der Bequemlichkeit halber mit 20 multiplizieren, so ergäbe sich ein Kaufpreis für den Boden von 88000 ℳ. Nehmen wir nun an, es liege eine Steuer von 1000 ℳ auf jener Grundfläche, so bleiben als Nutzungswert des nackten Bodens eben nur (4400—1000 =) 3400 ℳ, und der Preis würde nach unserer Annahme nicht 88000, sondern 68000 ℳ betragen. Der Käufer, der es zu diesem Preise erwirbt, hat natürlich niemals ein Recht, die 1000 ℳ Grundsteuer als eine Last zu betrachten; er zahlt in dieser Steuer nur die Zinsen für ein erspartes Kapital und nichts weiter.

Ebenso wäre der Erlaß einer einmal eingeführten Grundwertsteuer ohne jeden dauernden Segen. Es wäre ein persönliches Geschenk an die augenblicklichen Eigentümer, die beim nächsten Verkauf oder Erbfall die gesparte Steuer kapitalisieren würden und sie sich in einem höheren Kaufpreis bar bezahlen ließen.

Das offiziöse Organ der sächsischen Staatsregierung, die „Leipziger Zeitung", hat das einmal (1895, Nr. 185) treffend so ausgeführt:

„Die Grundsteuerbelastung ist ein Moment, mit dem ein jeder Erwerber eines Grundstücks rechnet, und das er in Betracht zieht bei dem Preise, den er für das Grundstück bietet und anlegt . . . Die jetzigen Grundstückseigentümer erscheinen sozusagen nicht als Eigentümer, sondern nur als die Inhaber jenes von ihnen nicht bezahlten Grundstückteils, dessen Erträgnisse notwendig sind und von ihnen verwendet werden, um die Grundsteuer zu decken. Kommen sie also an den Staat mit der Aufforderung heran, die Grundsteuer aufzuheben, so verlangen sie damit vom Staat, daß dieser aus dem ideellen Grundstücksteile, auf dem die Grund-

steuer für ihn als Reallast haftet, weichen solle; sie verlangen, daß ein Grundstücksteil mit seinen Nutzungen ihnen als freies Eigentum überwiesen werde, den sie bei Erwerbung des Grundstückes, bei Lichte besehen, gar nicht mit erworben haben, sie verlangen, kurz gesagt, ein Geschenk auf Kosten der Gesamtheit der Steuerzahler!"

In Wien versuchte man vor einigen Jahren die Bautätigkeit durch Erlaß der Grundsteuer anzuregen. Die durch Niederlegung der Franz Josef-Kaserne frei werdenden Gelände erhielten eine 30jährige Steuerfreiheit. Was war die Folge? Dies Gelände wurde bald zu einem Preis von 13—1600 Gulden für den Quadratklafter gehandelt, während der an sich gleichwertige aber nicht steuerfreie Boden der nächsten Umgebung nur 5—700 Gulden Verkaufspreis hatte!

Die zweite Generation hat von einem Erlaß an Grundsteuer nichts. Erhöhte Hypothekenzinsen würden den Platz jener Steuer einnehmen. An den Privaten wäre zu steuern, was die Gesamtheit töricht aufgab!

Von den großen Meistern der Nationalökonomie wollen wir nur wenige anführen. Der Schöpfer der klassischen Schule, Adam Smith, schildert die Natur der Grundrente im 6. Kapitel des I. Buches seines berühmten Werkes über die Natur und die Ursachen des Reichtums der Völker:

„Jede Verbesserung der Gesellschaftsverhältnisse ist geeignet, entweder unmittelbar oder mittelbar eine Erhöhung der wirklichen Bodenrente, des tatsächlichen Reichtums des Grundeigentümers, seiner Macht, die Arbeit oder das Arbeitserzeugnis anderer zu erkaufen, herbeizuführen.

Die Bodenrente ist somit naturgemäß ein Monopolpreis. Sie steht in gar keinem Verhältnis zu dem, was der Eigentümer für den Anbau des Landes angelegt haben mag, oder zu dem, womit er sich billig begnügen könnte, sondern einzig und allein zu dem, was der Pächter zu zahlen imstande ist." —

Im 2. Kapitel des V. Buches führt der gefeierte Meister aus:

„Eine Steuer auf Grundrenten würde die Hausmieten nicht erhöhen, sondern lediglich den Grundeigentümer treffen, der immer wie ein Monopolist handelt und für die Benutzung seines Bodens die größtmögliche Rente einzieht. Er kann mehr oder weniger dafür herausschlagen, je nachdem die Konkurrenten ärmer oder reicher sind, das heißt, je nachdem sie für ihren Wunsch, an einer bestimmten Stelle zu wohnen, mehr oder weniger ausgeben können. Überall befindet sich die größte Zahl reicher Konkurrenten in der Hauptstadt, und in dieser sind also auch die Grundrenten stets am höchsten. Da nun das Vermögen dieser Konkurrenten durch eine Steuer auf Grundrenten sich gewiß nicht vergrößert, so würden sie auch nicht geneigt sein, für die Benutzung des Bodens mehr zu zahlen. . . .

Sowohl diese Grundrenten als die gewöhnliche Bodenrente sind eine Art von Einkommen, das der Eigentümer in vielen Fällen ohne jede eigene Sorge oder Mühe genießt. Würde ihm also auch ein Teil dieses Einkommens zur Befriedigung der Staatsbedürfnisse entzogen, so litte doch keine Art des Gewerbefleißes darunter. . . . Der jährliche Ertrag von Boden und Arbeit der Gesellschaft, das wirkliche Vermögen und Einkommen der großen Volksmasse kann nach Einführung einer solchen Steuer dasselbe bleiben, wie zuvor. Grundrenten und die gewöhnliche Bodenrente sind deshalb diejenigen Einnahmequellen, die vielleicht am besten eine ihnen besonders auferlegte Steuer ertragen können! . . . .

Nichts kann gerechter sein, als daß eine Einnahmequelle, die ihr Dasein der guten Regierung des Staates verdankt, besonders besteuert werde, d. h. mehr als die meisten anderen zum Unterhalt dieser Regierung beitrage."

Und der zweite der klassischen Meister, Ricardo, erklärt im zehnten Hauptstück seiner „Grundgesetze":

„Eine Grundrentensteuer würde nur die Rente treffen. Sie fiele gänzlich auf die Grundeigentümer und könnte auf

keine Klasse der Konsumenten abgewälzt werden."

Zu dem gleichen Ergebnis kommt der größte englische Nationalökonom der nachklassischen Zeit, John Stuart Mill. Er erklärt in seinen „Grundsätzen der politischen Ökonomie":

„Eine Steuer auf die Grundrente fällt ausschließlich auf die Eigentümer des Bodens. Es gibt keinerlei Mittel und Wege, die sie instand setzen könnten, diese Steuer auf andere abzuwälzen."

Und der größte deutsche Nationalökonom unserer Zeit, Adolph Wagner, urteilt ebenso in seiner „Wohnungsnot und städtische Bodenfrage" (S. 22):

„Es gilt die alte national-ökonomische Regel, die schon von der klassischen Nationalökonomie aufgestellt worden ist: eine Steuer, die auf Grundrente fällt, kann nicht eigentlich abgewälzt werden. Sie wird von demjenigen getragen, der sie zahlen muß."

Und der alte getreue Eckart unseres Volkes fügt, die Gewissen aufrüttelnd, hinzu:

„Das würde hier der Grundbesitzer, der Baustellenbesitzer und vollends der Spekulant sein. Den aber so scharf zu treffen, ist nicht nur nicht schädlich, sondern in hohem Maße gemeinnützig und Voraussetzung dafür, daß wir zu gesunden Grund- und Bodenverhältnissen und Wohnungszuständen kommen." —

Als Steuern, welche die Grundrente in mehr oder weniger vollkommener Weise erfassen, kommen für die deutsche Gemeindepolitik heut in Betracht die Grundwertsteuer oder die Steuer nach dem gemeinen Wert, die Verbesserungs- oder Bau-Abgabe, die Zuwachssteuer, und endlich ist hier auch die Umsatzsteuer oder Besitzveränderungs-Abgabe zu nennen.

IV. Die Grundwertsteuer.

Die Grund- und Gebäude-Steuer wurde in Preußen einheitlich geregelt durch das Gesetz vom 21. Mai 1861.

Die Gebäudesteuer soll erhoben werden in Prozenten des Nutzungswertes, d. h. des Bruttoertrags des bebauten Grundstückes, einschließlich seiner Hof- und Garten-Flächen. Abzüge für Reparaturen sind unzulässig. Der Nutzungswert wird alle 15 Jahre nach dem mittleren Durchschnitt des Mietwertes der letzten zehn Jahre festgestellt. Der Steuersatz soll bei Wohnhäusern 4 %, bei gewerblichen Gebäuden 2 % betragen.

Die Grundsteuer, welche alle nicht unter die Gebäudesteuer fallenden Grundstücke umfaßt, sollte ein für allemal eine bestimmte Summe aufbringen, nämlich 30 Millionen, nach Einverleibung der neuen Provinzen (1866) 39,6 Millionen *M.* Für die Grundsteuer ist maßgebend der mittlere Reinertrag, d. h. nach § 3 der Ausführungsanweisung: „der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrage verbleibende Überschuß, welcher von den nutzbaren Liegenschaften unter Voraussetzung einer gemein-gewöhnlichen Bewirtschaftungsweise nachhaltig, nämlich im Durchschnitt einer, die gewöhnlichen Wechselfälle im Ertrage umfassenden Reihe von Jahren von jedem Besitzer erzielt werden kann".

Die Feststellung dieses Reinertrages erfolgte nach Kulturarten und innerhalb dieser nach fünf oder acht Bonitätsklassen. An Kulturarten unterscheidet das Gesetz Ackerland, Gärten, Wiesen, Weiden, Holzungen, Wasserstücke, Ödland. Bauplätze sind wie die Nachbargrundstücke, falls aber letztere nur bebaute Grundstücke sind, in die ihrer Lage und Beschaffenheit entsprechende Kulturart und Bonitätsklasse einzuschätzen. Eine Erhöhung oder eine Ermäßigung der einmal veranlagten staatlichen Grundsteuer vom Reinertrag ist nur durch Gesetz möglich. Ohne ein solches bleibt sie also dieselbe, wie im Jahre 1861.

Diese Verhältnisse wurden natürlich bald als unhaltbar empfunden, namentlich nach der gewaltigen wirtschaftlichen Umwälzung, die der Aufrichtung des neuen Reiches folgte, und die alle unbeweglich festgelegten Wertbestimmungen als etwas Unnatürliches erkennen ließ. Es wurde deshalb allgemein als großer Fortschritt begrüßt, daß am 14. Juli 1893 das Gesetz, betr. Aufhebung der direkten Staatssteuern die Grund- und Gebäudesteuer-Erhebung für die Staatskasse mit Wirkung vom 1. April 1895 zwecks anderweitiger Regelung der öffentlichen Lasten der Gemeinden und Gutsbezirke außer Kraft setzte. Das preußische K.-A.-G. von demselben Tage bestimmte in § 25:

> Den Gemeinden ist die Einführung *besonderer Steuern* vom *Grundbesitz* gestattet. Die Umlegung kann insbesondere erfolgen nach dem Reinertrage bzw. Nutzungswerte eines oder mehrerer Jahre, nach dem Pacht- bzw. Mietswerte oder *dem gemeinen Werte der Grundstücke* und Gebäude, nach den in der Gemeinde stattfindenden Abstufungen des Grundbesitzes oder nach einer Verbindung mehrerer dieser Maßstäbe.

Einen wichtigen Ausbau erfuhr das preußische K.-A.-G. durch das „Gesetz zur Deklarierung des Kommunalabgaben-Gesetzes vom 24. Juli 1906“, das ausdrücklich bestimmt, daß die Vorschriften des K.-A.-G. „einer Abstufung der Steuersätze nicht entgegenstehen und daß es zulässig sei, einzelne *Grundstücksarten und Besitzgruppen mit verschiedenen* Sätzen nach verschiedenen Grundsätzen heranzuziehen und nach verschiedenen Normen zu besteuern“.

Jede Gemeinde und, nach dem Kreisabgaben-Gesetz vom 23. April 1906, auch jeder Gemeindeverband ist also vor die Wahl gestellt, die Grundsteuer nach dem alten Reinertrag oder nach einem neu festzustellenden Nutzungswerte oder aber nach dem *gemeinen Werte* zu erheben.

Unter dem gemeinen Wert im Sinne des K.-A.-G. ist derselbe Wert zu verstehen, welchen das Allgemeine Landrecht als gemeinen Wert bezeichnet. Nach § 112 Tit. 2 Teil 1 des A.-L.-R. ist „der Nutzen, welchen die Sache einem *jeden* Besitzer gewähren kann“, ihr gemeiner Wert.

Dieser Wert erschöpft sich nicht in den Vorteilen, die aus dem Ertrag des Bodens fließen, sondern umfaßt auch diejenigen, welche die Verwertung seiner Substanz, d. h. in der Hauptsache die Veräußerung, verschafft. Dort wo diese nicht die Regel bildet, wo die Grundstücke also wirklich „dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Zwecken zu dienen bestimmt sind", wird sich der gemeine Wert ganz von selbst bilden durch eine Kapitalisierung des Ertrages, den sie „nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung bei gemeinüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt nachhaltig gewähren können".

Das galt stets als selbstverständlich.

Es sei nur an die Begriffsbestimmung des gemeinen Wertes erinnert, die der preußische Finanzminister bei der Beratung des Ergänzungssteuergesetzes in der Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 18. April 1893 gab:

„Der gemeine Wert ist derjenige Wert eines Gegenstandes, der dem Betrage entspricht, welchen jeder Eigentümer jederzeit für den betreffenden Gegenstand bekommen kann, ohne daß dabei besondere Konjunkturverhältnisse oder besondere Liebhabereien im einzelnen für den betreffenden Gegenstand in Betracht kommen. Dieser gemeine Wert wird sich nun in manchen Fällen lediglich nach dem Verkaufswert richten. Wenn die Grundstücke z. B. in der Nähe einer Stadt tatsächlich eine Ware geworden sind, wenn mit diesen Grundstücken hin und her marchandiert wird, so wird dieser gemeine Wert sich in der Regel mit dem jederzeit erhältlichen Verkaufswert decken.

In denjenigen Fällen aber, die namentlich in rein ländlichen Verhältnissen sehr viel vorkommen werden, wo Veräußerungen nur in sehr geringem Maße stattfinden, wo nach stattgehabten Veräußerungen der wirkliche gemeine Wert nicht eruiert werden kann, wird naturgemäß, wie das heute bei den Taxen geschieht, tatsächlich der Ertragswert des betreffenden Grundstücks kapitalisiert dem gemeinen Wert entsprechen. Hier kann man nicht generalisieren; das muß man nach den Verkehrsverhältnissen im einzelnen Falle entscheiden."

Diese Ansicht hat sich auch das Königl. Oberverwaltungsgericht in seinen Band V, Seite 69f. und Band VIII Seite 309 abgedruckten Urteilen zu eigen gemacht: der gemeine Wert einer Sache ist nach ihm der objektive, d. h. derjenige Wert, den eine Sache nach ihrer objektiven Beschaffenheit für jeden Besitzer hat.

Die Veranlagung der Grund- und Gebäudesteuer nach dem Nutzungswerte wurde nach dem Gesetz der Beharrung, das auch im geistigen Leben gilt, zunächst von den Gemeinden fast überall beibehalten und in Zuschlägen zu der staatlichen Veranlagung erhoben. Bald aber mußte sich dabei dem ehrlichen Beobachter die Entstehung einer Reihe gefährlicher Steuerbevorzugungen ergeben: in der Hauptsache die der Luxushäuser, der Fabriken und Warenhäuser, und der baureifen Gelände.

Luxushäuser sind schwer nach ihrem Nutzungswert einzuschätzen. Der Mietspreis muß hier ziemlich willkürlich angenommen werden und wird aus naheliegenden Gründen in der Regel zu niedrig eingeschätzt. Es fehlt eben an Marktpreisen und Vergleichsobjekten. Aber auch wenn der Mietsertrag so hoch eingeschätzt wird, wie etwa von einem mittleren Mietshaus mit kleinen Wohnungen, so bedeutet dieser gleiche Mietsertrag noch lange nicht einen gleichen gemeinen, d. h. Verkaufs-Wert. Die preußische Ergänzungs- oder Vermögenssteuer hat da merkwürdige Resultate ergeben. In Rheindahlen z. B. betrug der Nutzungswert in Prozenten des gemeinen Wertes bei Häusern mit kleinen Wohnungen 6,3, bei Luxushäusern 2 %. In Neuß waren diese Zahlen 6,8 und 2,5, in Uerdingen 5,9 und 1,6.

Hier waren die Häuser mit kleinen Wohnungen also zwei- bis dreimal so hoch besteuert als die Luxushäuser! Diese Erscheinung ist leicht erklärlich; denn bei dem Wert der Häuser mit kleinen und mittleren Wohnungen muß, im Verhältnis zu den Luxushäusern, ein Dreifaches abgezogen werden:

1. eine höhere Risikoprämie für Mietsausfall;
2. die Kosten für größere Reparaturen;
3. die Entlohnung für die oft mühevolle Verwaltungsarbeit.

Die Steuer nach dem gemeinen Wert nimmt auf diese Faktoren Rücksicht und verteilt die Lasten gerecht, indem sie die schwachen

Schultern entlastet und die leistungsfähigen dafür stärker belastet.

Beispiele für diese Verschiebung sind überall nachweisbar, wo man praktische Versuche gemacht hat. In Tegel bezahlte nach dem alten Modus ein Wohnhaus für Minderbemittelte 164 M — nach dem gemeinen Wert nur 80 M. Die Steuer einer Luxusvilla dagegen stieg von 62 auf 80 M, einer anderen von 131 auf 182 M.

Neben der Bevorzugung der Luxushäuser steht die der Fabriken und Warenhäuser. Die gewerblichen Gebäude werden nur mit 2 % des Nutzungswertes, die Wohnhäuser dagegen mit 4 % veranlagt. Die Steuerermäßigung aber tritt nur ein, wenn mindestens der dritte Teil des Rauminhaltes des Gebäudes gewerblich benutzt wird. Die kleineren Gewerbetreibenden, Handwerker, Geschäftsleute, die neben ihrem Laden und ihrer Werkstatt auch ihre Wohnung im Hause haben, vielleicht noch eine oder zwei Wohnungen an Mieter abgeben, die also den Typus des alten deutschen Bürgerhauses darstellen, haben keinerlei Vorteil von dieser Bestimmung. Sie müssen natürlich in ihren Steuern das mit aufbringen, was durch die Steuerermäßigung der Großbetriebe verloren geht. Ob diese Bestimmungen im Jahre 1861 berechtigt waren, um Handel und Industrie zu ermutigen, mag dahingestellt sein. Die Entwicklung seit jener Zeit aber hat unsere großen Industrien und Warenhäuser usw. wirtschaftlich so erstarken lassen, daß es heut gewiß sozial nicht gerechtfertigt werden kann, diese Großbetriebe mit einem Steuerprivilegium zu versehen — um so weniger, weil gerade sie durch ihre zahlreichen Angestellten und Arbeiter den Gemeinden in besonderem Maße Lasten für Schule, Kranken-, Armen-Verpflegung usw. auferlegen.

Auch hier zeigt die Steuer nach dem gemeinen Wert den gerechten und klaren Ausweg. In Wilhelmsburg (Elbe) zahlte z. B. eine Fabrik im Werte von rund 500000 M nach dem Nutzungswert 924 M Steuern, nach dem gemeinen Wert 1480 M; einem Wohngebäude im Werte von 60000 M, das nach dem Nutzungswert 322 M steuern mußte, konnte nun die Last auf 180 M ermäßigt werden.

Das dritte — das verhängnisvollste Steuerprivilegium nach der alten Ertragsbesteuerung aber ist das des baureif gewordenen Landes. Nach der alten Steuereinschätzung muß das Land, das im Jahre 1861 als Ödland eingeschätzt ist, in der Ertragsberechnung immer als Ödland bewertet werden, ob auch längst hochwertige Sand- oder Stein-Gruben, ob Wiesen oder Weiden oder Äcker daraus geworden sind. Alle die Werte, die durch die Anlage von Chausseen, Kanälen, Eisenbahnen, elektrischen Überlandzentralen, durch die Ausdehnung unserer Industrieanlagen, durch die Vermehrung der Bevölkerung, durch die Ausdehnung unserer Stadtkultur entstanden sind, werden in keiner Weise durch diese Grundsteuerveranlagung berücksichtigt. Sie bildet einen toten Maßstab innerhalb des in unserem Volke so überreich pulsierenden Lebens.

Wie sich die Verhältnisse gestalten, zeigt, wenn auch in unvollkommener Weise, ebenfalls die preußische Ergänzungssteuer. In Kassel verhielt sich bei der Probeveranlagung 1900 der Wert des bebauten Bodens zu dem des unbebauten wie 8 zu 1. Die Steuerlast nach dem alten Maßstabe des Ertrages aber wie 104 zu 1. Als in Niederschöneweide die Grundwertsteuer eingeführt wurde, ergab es sich, daß Bauterrain im Werte von 74000 ℳ Wert zu ganzen 0,15 ℳ Grundsteuer veranlagt war. Die Gemeinde erhob 300% Zuschlag. Diese drohende Zahl übersetzte sich hier in eine wirkliche Einnahme von 0,45 ℳ. Die Steuer nach dem gemeinen Wert wurde eingeführt mit 2 vom Tausend; statt 0,45 ℳ waren jetzt 148 ℳ zu bezahlen. Ein anderes Bauterrain mit einem gemeinen Wert von 715000 ℳ hatte vorher bei 300% Zuschlag 4,50 ℳ ergeben. Jetzt stieg die Abgabe auf 1430 ℳ. Dagegen konnte ein Mietshaus im Werte von 75000 ℳ, das vorher 432 ℳ Steuer bezahlen mußte, nach der Reform auf 150 ℳ ermäßigt werden. Solche Zahlen lassen sich beliebig vermehren. In Köpenick stieg eine Baustelle, die bis dahin 0,05 ℳ Steuer gebracht hatte, auf 27 ℳ. Ein Wohnhaus für Minderbemittelte aber fiel von 31 ℳ auf 13,50 ℳ. In Adlershof stieg ein Bauterrain in der Besteuerung von 1,60 ℳ auf 253 ℳ; ein Haus für Minderbemittelte aber fiel von 300 auf 147 ℳ.

Wie sehr selbst in kleinen Gemeinden der heutige Maßstab nach dem Ertragswert völlig unzureichend ist, zeigte der Bürger-

meister der Gemeinde Wiesdorf, im September 1908 in einer lehrreichen Aufstellung, welche zur Einführung der Grundwertsteuer in dieser Gemeinde führte:

Grundstücksverkäufe im Jahre 1907.

Nr.	Größe	Kaufpreis	Jährliche Gemeindesteuer (nach dem Ertragswert)
	ha	ℳ	ℳ
1	1,0158	200000	3,51
2	0,1109	5870	0,87
3	0,2640	16750	0,83
4	0,5514	103800	1,73
5	0,2277	3000	0,06
6	0,1685	8000	1,32
7	1,4317	8400	1,32
8	0,3954	35460	2,60
9	0,6450	68200	3,07
10	0,1589	16600	0,74
11	0,2295	68850	0,73
	5,1988	534930	16,78

In der Gemeinde waren für 1907 aufzubringen:

1. an Gemeindegrundsteuer	2475 ℳ
2. an Gemeindegebäudesteuer	42300 „
Summa	44775 ℳ

Nach durchaus mäßigen Schätzungen beträgt

1. der Wert der Wohngebäude	12000000 ℳ
2. „ „ „ gewerblichen Gebäude .	11000000 „
3. „ „ „ Baugelände	11000000 „
Summa	34000000 ℳ

so daß vom Tausend des gemeinen Wertes $1^1/_3$ ℳ zu erheben wäre.

Bei Einführung der Steuer nach dem gemeinen Werte würde von den unbebauten Grundstücken 14666 ℳ — anstatt bisher 2475 ℳ — zu entrichten sein, während die Gebäudesteuer von 42300 auf 30100 ℳ sinkt.

Die vorbezeichneten elf Grundeigenteiner, von welchen mehr als die Hälfte auswärts wohnende Grundstücksspekulanten sind, würden in Zukunft 713 ℳ zahlen, statt jetzt 16,78 ℳ.

Daß es sozialpolitisch richtig ist, Bauland zur vollen Höhe der Steuer heranzuziehen, folgt aus dem Wesen der Grundrente, wie sie am Anfang dieser Abhandlungen kurz dargelegt ist. Den gleichen Gesichtspunkt betonen die Gemeinden, die zur Steuer nach dem gemeinen Wert übergehen. Als ein Beispiel führen wir die Begründung der Vorlage an, die am 1. April 1900 die Grundwertsteuer in Düsseldorf anbahnte. Der Magistrat begründete sie u. a. so:

„Es liegt nicht der entfernteste Grund vor, bei den der Spekulation näher gerückten Grundstücken eine Besteuerung nach dem landwirtschaftlichen Reinertrag bestehen zu lassen. Der direkte Ertrag von Grundstücken der letztgenannten Art zeigt sich in der der fortschreitenden Bebauung entsprechenden alljährlichen Wertsteigerung und wird, obwohl er oft in kurzer Zeit das Zehn- und Mehrfache beträgt, bei der bisherigen Besteuerung in keiner Weise getroffen. Wem danken die Eigentümer diese Werterhöhungen? Sich nicht und ihren Bemühungen, sondern dem aufblühenden Gemeinwesen, der Allgemeinheit, ohne daß sie an den Lasten, die letzterem erwachsen, einen ihrem Vorteil entsprechenden Anteil nehmen. Ihre entsprechende Heranziehung entspricht der Billigkeit und ihre Verpflichtung der Gegenleistung."

Ein sehr fühlbarer Vorteil, den die Steuer nach dem gemeinen Wert bietet, ist die Möglichkeit ihrer einfachen und klaren Durchführung. Wer einmal gezwungen war, ein größeres Wohnhaus nach dem Nutzungswert einzuschätzen, wird mit einigem Schrecken sich der vielen Haupt- und Nebenrubriken erinnern, die er auszufüllen hatte, ohne doch zu einem befriedigenden Ergebnis zu kommen. Den gemeinen Wert seines Grundstücks aber kann ein jeder ohne weiteres in runden Zahlen angeben. Alles das, was an besonderer Mühe beim Vermieten an oft gar nicht zahlenmäßig faßbaren Schwierigkeiten besteht, kristallisiert sich in der Wertangabe. Dazu kommt ein Umstand, den jeder schätzen wird, der auf steuerlichem Gebiete sich umgesehen hat. Die Mehrheit der Haus- und Grundbesitzer hat in der Regel kein Interesse, auf zu niedrige Einschätzung ihres Wertes zu drängen: denn der gemeine Wert,

der in der Steuerliste steht, hat natürlich auch seine Bedeutung, wenn es gilt, eine Hypothek aufzunehmen oder das Grundstück zu verkaufen.

Geht eine Gemeinde an die Einführung des neuen Maßstabs, so muß zunächst der Gesamtwert des bebauten und des unbebauten privaten Grundeigentums aufgenommen werden. Dann muß festgestellt werden, wieviel vom Tausend dieses Wertes zu erheben sind, um die erforderliche Summe für den Gemeinde-Haushalt aufzubringen.

Nehmen wir das Beispiel einer ganz kleinen Gemeinde P. im Südosten Berlins: die staatliche Veranlagung ergab für die Grund- und Gebäudesteuer 690 *M.* Die Gemeinde erhob 300% Zuschlag, hatte also eine Einnahme aus der Grund- und Gebäudesteuer von 2070 *M.* Der Gesamtwert des Bodens und der Gebäude wurde auf 2080000 *M* ermittelt. Daraus ergab sich, daß von je 1000 *M* des gemeinen Wertes 1 *M* Steuer erhoben werden mußte. Dadurch wurde ein größerer Ziegeleibesitz um einige Hundert Mark in die Höhe gesetzt; um denselben Betrag aber konnten die landwirtschaftlichen und gärtnerischen Kleinbetriebe entlastet werden.

Erhebt sich in einer Gemeinde Widerspruch gegen diese bodenreformerische Neuerung, so ist der sicherste Weg zu seiner Überwindung eine Probeveranlagung, in der typische Grundstücksgruppen, Kleinwohnhäuser, Fabriken und Warenhäuser, Luxushäuser und Bauterrains mit dem Steuerbetrag nach dem Nutzungswert und dem nach dem gemeinen Wert nebeneinandergestellt werden. Nach einem solchen Anschauungsunterricht hört in der Regel jeder Widerspruch des seßhaften und soliden Hausbesitzes schnell auf.

In der Stadt Reppen war z. B. fast einmütiger Widerspruch der Gemeindevertreter vorhanden. In der Kommission, die zur Prüfung dieser Frage eingesetzt wurde, ergab sich zunächst, daß das wertvollste Gelände in der Nähe der Bahnstation sich in den Händen auswärtiger Besitzer befand. Die staatliche Veranlagung zur Grundsteuer betrug hier z. T. 0,05 *M* für den Morgen. Bei 175% Zuschlag zahlten die auswärtigen Besitzer für den Morgen 0,08 *M* Steuer. Die ganze Steuerlast mußte naturgemäß von dem seßhaften Hausbesitz aufgebracht werden. Diese ziffernmäßige Aufstellung genügte, der Steuer nach dem gemeinen Wert einstimmige Annahme zu sichern.

Als vor zehn Jahren in der Stadt Memel eine Probeveranlagung durchgeführt wurde, beschloß der Hausbesitzerverein, der zunächst sich ablehnend verhalten hatte, selbst den Magistrat um Einführung der Grundwertsteuer zu bitten.

Krefeld, die einzige deutsche Großstadt, in der dank des herrschenden Einfamilienhauses noch alle Stadtverordneten Hausbesitzer sind, führte eine Probeveranlagung durch, nach der die Einführung der Steuer nach dem gemeinen Wert einstimmig, also ausschließlich von Hausbesitzern, beschlossen wurde.

Am 8. Januar 1913 schrieb der Herr Oberbürgermeister von Krefeld an den Bund Deutscher Bodenreformer:

> „Die Besteuerung des Grundbesitzes nach dem gemeinen Wert hat sich in jeder Beziehung bewährt.... sie hat alle Hoffnungen erfüllt, die an sie geknüpft waren!"

Von großer Bedeutung ist es natürlich, daß man den richtigen Augenblick zur Einführung der Grundwertssteuer nicht versäumt. Als ich einmal in einer schlesischen Stadt die Einführung der Grundwertsteuer empfahl, erklärte der Bürgermeister, Regierung und Gemeinde planen einen neuen Bahnhof, man wisse nur noch nicht, an welche Stelle er käme. Sobald das feststehe, wäre die Einführung der Grundwertsteuer natürlich am Platze. Ich gab mir Mühe, ihm zu beweisen, daß gerade das Umgekehrte das Richtige wäre. Wenn es erst feststehe, welcher Stadtteil durch Anlage des Bahnhofs in die Höhe gehe, so hätte er natürlich dessen Grundbesitzer gegen sich, während vorher jedermann ihm zustimmen werde, wenn er Mittel suche, daß die notwendig sich steigernde Grundrente eines Stadtteils, den noch niemand kenne, in gerechter Weise zu den allgemeinen Lasten herangezogen werde.

Da nun niemand weiß, wie schnell irgendeine ungeahnte Entwicklung einsetzen kann, sollte in allen Gemeinden der neue Maßstab möglichst bald durchgeführt werden. Kurzsichtig ist die Meinung, die man vielfach von den verantwortlichen Kreisen kleinerer Gemeinden hören kann, daß man bei der alten gewohnten Sitte bleiben wolle, weil die Einführung ja keinen Zweck dort habe, wo Ertrag und gemeiner Wert noch in einem gesunden Verhältnis zueinander stehen.

Demgegenüber sei an das Urteil des Bürgermeisters einer schnell aufblühenden rheinischen Landgemeinde erinnert. Bürgermeister Metzmacher, Langenfeld, schreibt im „Jahrbuch der Bodenreform" (VII, 4):

„Je früher sich die Gemeinde in der Bodenreform betätigt, desto günstiger ist es für sie und die Sache.

Eine Gemeinde, sie zählt 12 500 Einwohner, hat die Grundwert- und die Zuwachssteuer mit Wirkung vom 1. April 1910 an eingeführt. Die Gemeinde ist ca. 4000 Hektar groß, gehört also räumlich zu den größten Gemeinden im Regierungsbezirk Düsseldorf. Auf dem Quadratkilometer wohnen 287 Einwohner gegen 554 Einwohner pro Quadratkilometer in dem Kreise, zu dem sie gehört. Der Boden ist größtenteils armer und mittlerer Sandboden, viel Wald, Heide und Bruchland. Infolge günstiger Lage und der Ansiedelung der Industrie hat die Gemeinde eine gesunde Entwickelung genommen. Nach den eben genannten Zahlen ist sie aber für den industriellen Westen immer noch als eine rein ländliche Gemeinde mit dünner Bevölkerung anzusehen, und dennoch ist sie für die Bodenreform ein günstiges und dankbares Objekt. Die Grundsteuer vom gemeinen Wert ist inzwischen für das erste Jahr veranlagt worden. Die Verschiebung war trotz der bei der ersten Wertschätzung verständlichen Zaghaftigkeit und Milde eine unerwartete. Es wurden $2^1/_4$ ‰ erhoben gegenüber früher 200 % Zuschlägen zu den staatlich veranschlagten Grund- und Gebäudesteuern. Während von einem Teil der Steuerpflichtigen gegenüber den früheren Zuschlägen 8500 *M* mehr zu zahlen waren, hatte ein anderer Teil 4500 *M* weniger aufzubringen. Da die Ermäßigung sich hauptsächlich auf kleinere Wohngebäude bezieht, so ist in dieser Summe zum Ausdruck gebracht, was für eine große soziale Wirkung dieser Steuer selbst in einer kleinen ländlichen Gemeinde zukommt.

In einem Falle trug der unbebaute, nahe am Orte mit 1000 Frontmetern an die Hauptstraße stoßende baureife Besitz eines Eigentümers 8,12 *M* Grundsteuer nach der alten Veranlagung, mit Zuschlägen also 16,24 *M*. Der Besitz muß

heute 153 ℳ Steuern tragen. In einem anderen Falle lagen inmitten des Ortes an der Hauptstraße 90 Frontmeter eines Besitzes seit Jahren unbebaut. Sie waren mit 0,67 ℳ (1,34 ℳ) alter Grundsteuer belastet. Die neue Steuer macht 40,95 ℳ aus. Der Besitzer hat das Besitztum daraufhin der Gemeinde zu einem annehmbaren Preise zum Kauf angeboten. Die Gemeinde hat's gekauft und damit die weitere Wertsteigerung der Privatspekulation entzogen."

Die praktischen Ergebnisse, die durch die Steuer im einzelnen hervorgerufen sind, hat die Stadt Elberfeld in der Städteausstellung in Dresden durch eine graphische Darstellung gezeigt, die angibt, wieviel die verschiedenen Klassen von Grundstücken „bisher" (d. h. nach dem Ertrag-System) und dann wieviel sie „seitdem" (d. h. seit Einführung der Steuern nach dem gemeinen Wert) gezahlt haben:

1. die reinen Wohngebäude gezahlt bisher 63,58 %, seitdem aber 50,13 %;
2. die Wohn- und die Geschäftsgebäude bisher 24,94 %, seitdem aber 23,44 %;
3. die reinen Geschäftsgebäude bisher 8,86 %, seitdem aber 13,09 %;
4. Wohngebäude mit unbebautem Boden bisher 2,12 %, seitdem aber 3,43 %;
5. ganz unbebaute Grundstücke zahlten bisher 0,50 %, seitdem aber 9,91 %.

Von einer ähnlichen Verschiebung berichtet auch das Bürgermeisteramt in Köln. Als ein Steuerausschuß, den die Hamburger Bürgerschaft am 3. Oktober 1900 eingesetzt hatte, um Auskunft bat, schrieb das Bürgermeisteramt:

„daß sich die nach derselben neu eingeführte Gemeinde-Grundsteuer nach jeder Richtung hin sehr bewährt habe, zumal eine gerechtere und allseitig befriedigende Verteilung der Steuer herbeigeführt worden sei. Insbesondere seien die sogenannten Spekulations-Terrains scharf gefaßt. Dann seien aber auch die gewerblichen Räume, welche zur Staatsgebäude-Steuer nur mit 2 % — also entgegen den Wohnräumen nur zur Hälfte — veranlagt würden, nunmehr auch mit dem vollen

Satze zur Grundsteuer herangezogen worden. Hierdurch sei den Wohnräumen gegen früher eine Entlastung bis zu 40 % zuteil geworden, welche in der Hauptsache den kleineren oder Arbeiter-Wohnungen zugute komme, da bei diesen zwar ein hoher Nutzungswert, aber ein geringerer gemeiner Wert vorhanden sei. Einsprüche gegen die Veranlagung zur Gemeindesteuer seien nur wenig eingegangen — wodurch die Annahme bestärkt werde, daß dieselben überall gut aufgenommen worden sei."

Über die Bau- und Bodenpolitik von Aachen ist vom Oberbürgermeister im Jahre 1912 eine Denkschrift erschienen, die über die Steuer nach dem gemeinen Wert berichtet:

„Demgegenüber bedeutet die Steuer nach dem gemeinen Wert eine weitaus gerechtere Verteilung der Steuerlast. So hatten z. B. in Aachen Grundsteuer zu zahlen:

	bei der Steuer nach dem Nutzungswerte	bei der Steuer nach dem gemeinen Werte
verschiedene Baustellen	8,08 *M*	54,54 *M*
	5,66 „	147,74 „
	1,14 „	43,60 „
	0,29 „	32,92 „
verschiedene Wohnhäuser für Minderbemittelte	95,90 „	38,47 „
	85,24 „	34,20 „
	138,52 „	55,57 „
	213,12 „	85,50 „
verschiedene Wohnhäuser für mittlere Wohnungen	106,52 „	85,50 „
	213,12 „	171,— „
	127,87 „	114,— „
	330,34 „	319,20 „
verschiedene hochherrschaftliche Wohnhäuser (Villen u. dgl.)	337,80 „	712,50 „
	858,17 „	1282,50 „
	311,16 „	370,50 „
	103,36 „	128,25 „
verschiedene Fabrikgebäude	183,28 „	381,90 „
	305,82 „	712,50 „
	166,23 „	407,55 „
	192,87 „	285,— „

Die allgemeine Folge der Einführung der Grundsteuer nach dem gemeinen Werte war somit einerseits eine stärkere Heranziehung der für Baustellen in Frage kommenden Grundstücke, sowie der herrschaftlichen Wohnhäuser und der Fabrikgebäude; andererseits dagegen eine Entlastung der Besitzer von Häusern, die vorzugsweise vom Arbeiterstande, sowie auch vom Mittelstande bewohnt werden."

Ein Bericht aus Fulda aus dem Jahre 1908 meldet: 1261 Besitzer von kleinen Häusern und kleinen Grundstücken zahlen weniger an Grund- und Gebäudesteuer, 377 Besitzer von Luxushäusern, Warenhäusern und großen Terrains zahlen mehr als bisher:

> „Es ist dies eine sehr bemerkenswerte Verschiebung zugunsten der Besitzer kleiner und mittlerer Anwesen."

In dem Bericht über die Verwaltung und den Stand der Gemeindeanlegenheiten der Stadt Mettmann für die Rechnungsjahre 1906, 07, 08 gibt der Bürgermeister eine treffliche Begründung der Steuer nach dem gemeinen Wert, die am 1. April 1907 zur Einführung kam und urteilt auf Grund ihrer zweijährigen praktischen Erprobung wie folgt:

> „Im allgemeinen kann heute schon gesagt werden, daß der Zweck, der durch die Einführung dieser Steuer beabsichtigt war, nämlich eine gerechtere Verteilung und gleichmäßigere Heranziehung aller Steuerobjekte auf der Grundlage des gemeinen Wertes erfüllt und dies in den Kreisen der Haus- und Grundbesitzer auch anerkannt wird."

Die erste Stadt im Herzogtum Anhalt, die die Steuer nach dem gemeinen Wert eingeführt hat, war Ballenstedt am Harz, eine Stadt von 5700 Einwohnern. Über ihre Bewährung urteilt ein Bericht der städtischen Behörden:

„Seit dem 1. Juli 1908 ist in Ballenstedt an Stelle der Gemeinde-Grund- und Häusersteuer die Gemeindegrundsteuer nach gemeinem Wert (Grundwertsteuer) eingeführt. Diese grundlegende Änderung hat sich rasch und ohne Schwierigkeiten vollzogen. Auf Grund eines Berichtes der mit der Vorprüfung betrauten Kommission beschloß der Gemeinderat am 11. Februar einstimmig

die Einführung der Steuer und wählte eine achtgliedrige Einschätzungs-Kommission, zu der außer einem Magistratsmitgliede der Kreislandmesser, zwei Bausachverständige, ein Landwirt, ein Rentier, zwei Beamte und ein Gewerbetreibender gehörten.

Die zu bewältigende Arbeit war eine sehr erhebliche, da 916 Grundeigentümer mit etwa 1700 einzelnen Parzellen einzuschätzen waren. Die Vorarbeiten hierzu hatte das Herzogliche Vermessungsamt geliefert. Die gesamte Einschätzung wurde erledigt in zwei Vorberatungen und zehn ordentlichen Sitzungen. Gegen die Einschätzung sind eingegangen 24 Reklamationen, von denen 6 sich nicht gegen die Schätzung, sondern gegen die Auslegung des Gesetzes richten. Die Zahl der Reklamationen betrug demnach noch nicht 2%.

Auch das finanzielle Ergebnis war ein gutes. Der Wert der steuerpflichtigen Grundstücke im Gemeindebezirk wurde ermittelt zu rund 17 Millionen *M*, die etwa 10000 *M* Steuer erbringen, an Stelle des früheren Betrages von rund 6000 *M*, so daß zwei Einheiten Gemeinde-Einkommensteuer weniger erhoben werden konnten, als sonst hätten erhoben werden müssen. Nachteilige Folgen irgendwelcher Art sind nicht beobachtet worden. Im Gegenteil: eine größere Anzahl kleinerer Grundbesitzer hat an Grundwertsteuer gegenüber der früheren Häusersteuer nicht nur nicht mehr, sondern sogar weniger zu entrichten!"

Wie in kleinen Badeorten die Steuer wirkt, schilderte lebendig und lehrreich im Verband Deutscher Ostseebäder vom 7. Dezember 1910 der Gemeindevertreter Necker aus dem bekannten Ostseebad Bansin:

„Wenn ein Badeort gegründet wird oder aufblüht, kommen rasch Spekulanten aus allen Gegenden, besonders den Großstädten, und kaufen Ländereien auf. Als Ackerland hatten die Grundstücke kaum Wert, waren also sehr niedrig zur Grundsteuer eingeschätzt. Ich will Ihnen einige Fälle nennen.

Ein Berliner kaufte bei uns zwei Morgen Land. An Grundsteuer waren 25 Pfg. dafür zu zahlen; wir bekamen von dem Herrn gar nichts, da wir Beträge unter 50 Pfg. fallen lassen. Damit ich jedoch nicht lüge, wir bekamen gute Ratschläge in Fülle von dem Herrn über Anlage von Wegen, Promenaden usw. und schließlich

für Erbauung eines großen modernen Kurhauses. Unser verstorbener Herr Gemeindevorsteher Aßmann ärgerte sich wütend über die vielen Briefe, und ich riet ihm dann, dem Herrn sehr höflich zu schreiben, wir dankten ihm verbindlichst für seine gütigen Vorschläge, und wir würden die von ihm gezahlten Steuern solange ansammeln, bis wir das gewünschte Kurhaus bauen könnten. — Wir haben nie wieder von dem Herrn gehört. — Doch das nur nebenbei.

Nach Einführung der Steuer nach dem gemeinen Wert konnten wir alle diese Grundstücke nach ihrem Verkaufswert einschätzen und kamen bei vorgedachten zwei Morgen = 5000 Quadratmeter, auf einen Wert von rund 20000 M. Da wir pro 1000 M $2^1/_4$ M erheben, so bezahlte der kluge Herr fortan 45 M jährlich an Kommunalsteuern. Bei einer Gesellschaft stieg der Steuerertrag von 20 bis 30 M auf ungefähr 1000 M pro Jahr. Insgesamt konnten wir die Baustellen mit ungefähr 2000 M heranziehen, um die wir die Hausbesitzer natürlich entlasten konnten.

Die Einschätzung hatte gar keine Schwierigkeiten. Soviel uns bekannt, wurde nur in zwei Fällen die Entscheidung des Kreisausschusses angerufen.

Die Hausbesitzer, die von der Steuer erst nichts wissen wollten, sind jetzt sehr zufrieden damit; denn die Erleichterung, besonders bei den sehr hoch zur Gebäudesteuer veranlagten, ist ganz bedeutend. Sie beträgt bei einzelnen Häusern 60—70 M pro Jahr."

Von gleichen Wirkungen berichtete der bekannte Oberbürgermeister von Hagen, Dr. Cuno, am 19. Februar 1913 seinen Stadtverordneten:

„Für die Hausbesitzer ergibt sich bei der Veranlagung nach der Staatssteuer und nach der Steuer nach dem gemeinen Wert ein ganz erheblicher Unterschied zugunsten der Hausbesitzer. Statt 1586 M Steuer nach dem gemeinen Wert müsse ein Hausbesitzer im anderen Falle mit 2298 M herangezogen werden, ein anderer statt 4800 M mit 6000 M. Er habe Unterschiede bis zu 60 % zugunsten der Hausbesitzer festgestellt.

Umgekehrt werde der reine Grundbesitz weit stärker herangezogen, als es ohne die Steuer nach dem gemeinen Wert möglich sei. Ein Besitzer bezahle statt 342 M 5300 M, ein anderer

statt 540 M 3800 M, statt 68 M 1371 M usw. Vielfach handle es sich um auswärts wohnende Besitzer solcher unbebauten Grundflächen, die nur auf diese Weise zu den Lasten der Stadt herangezogen werden könnten. . . .

Wolle man die Steuer nach dem gemeinen Wert abschaffen, dann müßten die Hausbesitzer 30—50 % Steuern mehr aufbringen."

Solche Beispiele ließen sich leicht vervielfachen. Die amtliche Denkschrift der preußischen Minister des Innern und der Finanzen vom 21. Mai 1904 hat aus 80 Gemeinden aller Größen eine Fülle wertvollen Materials zusammengetragen, und darin dringend die Einführung der Grundwertsteuer empfohlen, weil sie sich darauf berufen konnte, daß „die Behörden der beteiligten Gemeinden, soweit sie bereits Erfahrungen haben sammeln können, sich übereinstimmend dahin ausgesprochen haben, daß sich die neue Grundwertsteuerordnung bewährt habe."

Keine einzige der vielen hundert Gemeinden aller Größen, die bisher die Steuer nach dem gemeinen Wert einführten, hat sie wieder aufgehoben.

Dennoch werden zumal in letzter Zeit heftige Einwendungen gegen die Steuer nach dem gemeinen Wert erhoben. Der im vorigen Jahre gegründete „Verband zum Schutze des deutschen Grundbesitzes" bekämpft in seinen Versammlungen die Grundwertsteuer als „die ungerechteste der Steuern". In seiner Resolution vom 12. Januar 1913 z. B. wird die „Beseitigung der Steuer nach dem gemeinen Wert und die Rückkehr zu dem Grundsatz der Ertragsbesteuerung" mit folgender Begründung gefordert:

„Geradezu verheerend wirkt die Steuer nach dem gemeinen Wert wegen ihres völlig verkehrten Maßstabs. Sie vertreibt die kapitalschwachen Besitzer von Haus und Hof. Sie zwingt den kapitalkräftigen Besitzer zur voreiligen Bebauung, und sie verdrängt die letzten Gärten aus dem Innern der Städte."

Der „Schutzverband Deutscher Grundbesitzer" in Köln hat ein eigenes Heft weit verbreiten lassen: „Nachrichten über wirtschaftliche Schädigungen bis zum Vermögensverfall durch die

kommunale Grundwertsteuer in Preußen." Die Landwirtschafts-kammer der Provinz Brandenburg hat eine Eingabe gegen die Grundwertsteuer an die Häuser des Landtags gerichtet.

Sowohl in den „Nachrichten" wie in dieser Eingabe sind Beispiele aufgeführt, aus denen, nach der Landwirtschaftskammer, „die Richtigkeit unserer Darlegungen unwiderleglich hervorgehen dürfte".

Solche Stimmen müssen zur ernsten Nachprüfung anregen, und dazu hat ja auch das preußische Abgeordnetenhaus am 26. April 1913 die Staatsregierung durch Überweisung einer Anzahl Anträge ersucht. Allerdings muß hier mit einer Feststellung begonnen werden, die außerordentlich peinlich wirkt. Eine Nachprüfung der den Eingaben beigefügten Beispiele hat nämlich in allen bisher untersuchten Fällen ihre völlige Unhaltbarkeit ergeben.

Wermuth, der frühere Reichsschatz-Sekretär und jetzige Oberbürgermeister von Berlin, eine anerkannte Autorität in Steuerfragen, hat im Auftrage des Vorstandes des Preußischen Städtetags im April 1913 eine Eingabe an den preußischen Landtag gerichtet, in der auf die „innere Gerechtigkeit und die Zweckmäßigkeit" der Besteuerung nach dem gemeinen Wert hingewiesen wird und in der es u. a. heißt:

> „Der Eingabe des Schutzverbandes deutscher Grundbesitzer in Köln vom 25. November 1912 an den Landtag dient ein Heft als Anlage mit dem Titel: „Nachrichten über wirtschaftliche Schädigungen bis zum Vermögensverfall durch die kommunale Grundwertsteuer in Preußen". In diesem Heft werden neben allgemeinen Darlegungen Einzelfälle aus einer Reihe von preußischen Städten mitgeteilt, die die Ungerechtigkeit der Besteuerung landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Grundstücke auf Grund einer Veranlagung nach dem gemeinen Wert dartun sollen. Wir haben, so weit es tunlich war, diese Einzelangaben untersucht, und legen auf den folgenden Seiten das Ergebnis vor. Auf die Landgemeinden in der Umgebung von Berlin (für die die Einzelfälle übrigens auch schon von anderer Seite nachgeprüft sind) erstrecken sich unsere Feststellungen nicht. Wohl aber umfassen sie sämtliche Fälle aus den Städten, die wir überhaupt untersucht haben.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen zeigt, daß die Einzelfälle einer Prüfung nicht Stand halten. Damit werden auch die verallgemeinernden Schlüsse der Eingabe des Schutzverbandes hinfällig."

Die hier angedeuteten Nachprüfungen der Fälle aus der Umgebung von Berlin sind von Dr. Andler in der Zeitschrift „Bodenreform" vorgenommen worden und haben ebenfalls ergeben, daß zum Teil durchaus falsche, stets aber irreführende Angaben gemacht worden sind.

Muß die Tatsache, daß alle Einzelangaben, welche das Prinzip der Grundwertsteuer erschüttern sollen, sich als unzutreffend erwiesen haben, eigentlich schon als Beweis für die Grundwertsteuer gelten, so seien doch auch noch rein theoretisch die Haupteinwände im einzelnen kurz untersucht.

Die Frage der Gärten umschließt den Einwand, der stets des größten Eindrucks sicher ist. Er läuft darauf hinaus, daß die Steuer nach dem gemeinen Wert ein Gegner der Gärten und der Freiflächen sei. Mit beweglichen Worten wird dargestellt, wieviel Leute einen Garten in der Stadt gern haben möchten, wie da aber die Gemeinde komme und alle Gärten zum Baustellenwert einschätze, und wie darauf die letzten Grünflächen in unsern Industriestädten verschwinden.

Wenn man's so hört, so möcht's wohl leidlich scheinen, steht aber dennoch schief darum. Es ist nämlich gar nicht möglich, Gärten in dieser Weise zu besteuern. Als in Magdeburg bei der Einführung der Grundwertsteuer ähnliche Befürchtungen laut wurden, hat sie der Oberbürgermeister Schneider in folgender Weise zerstreut:

„Noch einen Angriffspunkt will ich kurz erwähnen: das ist die Befürchtung, daß eine wesentliche Erhöhung der Besteuerung der Park- und Gartengrundstücke gegenüber dem jetzigen Zustande den Erfolg herbeiführen würde, daß Parkgrundstücke in großem Umfange aufgegeben und keine neuen eingerichtet würden. Demgegenüber berufe ich mich nur darauf: Der beste Prüfstein ist die Praxis. Von Magdeburg aus haben wir bei vielen Dutzenden

von Gemeinden nach dieser Richtung hin angefragt, und wir haben nicht eine einzige ungünstige Antwort erhalten. Die Städte haben sämtlich geantwortet: Wir haben in dieser Beziehung keine bösen Erfahrungen gemacht. Die Auskünfte lauteten ohne Ausnahme: Derartige Gefahren sind bei uns nicht beobachtet worden. Und das hat seinen guten Grund:

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts und übrigens auch, so viel ich weiß, schon nach dem gegenwärtigen Gebäudesteuergesetz, ist es nicht gestattet, die Steuereinschätzung eines solchen Komplexes unabhängig von seinem Zusammenhang vorzunehmen. Wenn wirklich Parke in Baustellen zerlegt und so im einzelnen bewertet werden, so würde zweifellos die Gefahr entstehen, daß eine Überschätzung und zu hohe Besteuerung eintreten könnte, so daß es unter Umständen dem Besitzer verleidet werden kann, seinen Park zu behalten. So darf es aber nicht gemacht werden; sondern das Oberverwaltungsgericht hat ausgesprochen: „Entscheidend ist das Besitztum im ganzen, das Haus mit dem Park zusammen, als wirtschaftliche Einheit und als einheitliches Verkaufsobjekt." Und infolgedessen kommt der Parkteil nur insoweit in Frage, als er werterhöhend einwirkt auf das Gesamteigentum. Damit ist das ganze Bedenken, was nach dieser Richtung erhoben werden kann, im wesentlichen beseitigt."

Und man frage sich doch selbst! In Berlin ist die Grundwertsteuer erst vor wenigen Jahren eingeführt. Ja, sind denn vorher wirklich die Gärten erhalten worden, oder aber haben wir es nicht alle erlebt, wie in den Jahren, in denen der Maßstab des Nutzungswerts galt, ein Privatgarten nach dem andern verschwand?

Nehmen wir an, es habe ein Mann ein Gartengrundstück zu einem gemeinen, d. h. Verkaufs-Wert von 50000 ℳ. Der Besitz dieses Gartens kostet den Mann, auch wenn er nur eine 4%ige Verzinsung zugrundelegt, 2000 ℳ jährlich. In vielen Fällen wird eine solche Berechnung Ansporn sein, das Gartenland in zinstragendes Kapital umzusetzen. Der Umstand, daß etwa noch die

Berliner Grundwertsteuer dazu kommt, die 3,2 vom Tausend beträgt, also ganze 160 ℳ, kann dem Zinsverlust von 2000 ℳ gegenüber natürlich kaum eine Rolle spielen.

Aber man kann den Menschen, die Gärten und Parks in der Stadt erhalten, auch ruhig besondere Steuer-Erleichterungen einräumen, dienen doch alle Grünflächen innerhalb der städtischen Ansiedlungen natürlich nicht nur ihren Eigentümern, sondern der gesamten Bevölkerung.

Am 10. August 1902 sprach ich auf dem vierten allgemeinen Gärtnertag in Hannover über die Frage: Was geht uns die Bodenreformbewegung an? (siehe „Deutsche Volksstimme" 1902 Nr. 16). Einstimmig wurde dort eine von mir vorgeschlagene Entschließung angenommen, die eine allgemeine Einführung der Steuer nach dem gemeinen Wert im Interesse der Gärten unter der Bedingung verlangte, daß Garten- und Parkgrundstücke nur mit halben Sätzen zur Steuer nach dem gemeinen Wert herangezogen würden. Natürlich würde eine solche Bestimmung an sich nicht genügen; sie würde zunächst nur die Folge haben, daß sämtliche Terrainspekulanten ihre Bauplätze durch das Pflanzen von ein paar Veilchen in „Gärten" verwandelten.

Es muß deshalb dazu gefordert werden, daß nur solche Garten- und Parkgrundstücke die Steuererleichterung erhalten, die diese Zweckbestimmung als dingliche Belastung ins Grundbuch eintragen lassen. Sollen später diese Gärten doch als Spekulationsterrains verwertet werden, so soll die Bauerlaubnis für solche Grundstücke nicht eher erteilt werden, bis die Steuer nach dem gemeinen Wert nachgezahlt worden ist. Dadurch würde der Ansporn, Gärten im Innern der Stadt als Baustellen zu verkaufen, je länger je mehr zurückgehen. Denn der Gewinn, der heute die Versuchung zu solchem Verkauf darstellt, würde natürlich um den Betrag der nachzuzahlenden Steuer gekürzt werden. Welche Bedeutung eine solche Bestimmung hätte, zeigte in der Besprechung meines Antrages der jetzige Reichstagsabgeordnete Behrens, der zu jener Zeit Geschäftsführer des Allgemeinen deutschen Gärtnervereins war:

> „Unsere Prinzipale sind gegen die Bodenreform, weil die Grundwertsteuer eine größere Last als bisher bedeutet. Nun, wir haben heut' einen Weg zur Besserung gesehen. Unsere

Resolution zeigt ihn. Wenn die Prinzipale aber nun dagegen einwenden: Wir können unsere Grundstücke aber bei dieser Reform schwerer verkaufen, dann kommen wir zusammen: Seid Ihr Grundstücksspekulanten oder seid Ihr Gärtner?

Welchen Segen würde es für unseren Beruf bedeuten, welchen Vorteil für unsere Arbeitsgelegenheit, wenn alle Gärten im Innern der Städte erhalten würden, weil sie eben nicht als Spekulationsobjekte zu verwenden sind? Die Bodenreform ist eine Lebensfrage unseres Berufes!"

Nun war im Jahre 1902 eine solche Differenzierung der Steuer nach dem gemeinen Wert noch nicht möglich. Es ist das Verdienst des Grafen York von Wartenberg, daß er 1906 durch einen Gesetzentwurf zur Deklarierung des K.-A.-G. (siehe S. 21) eine solche Differenzierung möglich gemacht hat. Von dieser Möglichkeit haben bereits eine große Anzahl von Gemeinden verständigen Gebrauch gemacht.

So besteuern z. B. Gleiwitz und Potsdam die gärtnerisch- oder land- oder forstwirtschaftlich benutzten Grundstücke nur mit $^2/_3$ des gemeinen Werts; ausgenommen werden nur Grundstücke an Straßen, die für die Bebauung fertig gestellt sind, bis zu einer Tiefe von 60 Metern. Wandsbeck besteuert unbebaute Grundstücke nur mit der Hälfte des Satzes, wenn ihre gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung die Haupterwerbsquelle des Besitzers ist. Dasselbe gilt in Guben „bei Grundstücken und Gebäuden, deren Eigentümer die Landwirtschaft oder Gärtnerei selbst berufsmäßig betreibt". In Oranienburg bei Berlin beträgt der Steuersatz für unbebaute Grundstücke um die Hälfte mehr als für bebaute Grundstücke. Solche unbebaute Grundstücke jedoch, deren Wert nicht mehr als 2000 *M* für den Hektar beträgt, bleiben von der höheren Besteuerung ausgeschlossen, ebenso alle Flächen, die gärtnerisch benutzt werden. Das gleiche gilt von allem Land solcher Genossenschaften, deren Ziel ausschließlich auf die Gewinnung gärtnerischer Erzeugnisse gerichtet ist. Es ist das eine Bestimmung, die die Obstbaukolonie Eden vor unbilliger Belastung sichern soll.

Bedenkt man, daß die Einführung und Veranlagung der Steuer

in den Händen der Gemeindevertretungen liegt, die ja in den altpreußischen Provinzen in den Städten mindestens zur Hälfte, in den Landgemeinden mindestens zu zwei Dritteln aus Grundeigentümern bestehen müssen; bedenkt man ferner, daß das Gesetz in seiner heutigen Form jede individuelle Ausgestaltung ermöglicht: so ergibt sich klar, daß die Behauptung, die Grundwertsteuer verdränge die Gärten, nichts als ein leeres Schlagwort ist. Eine verständige Handhabung des Gesetzes erhält die Gärten der Stadt!

„Die Grundwertsteuer vertreibt von Haus und Hof und zwingt zu voreiliger Bebauung!" Sieht man die „Beweise" für diese Behauptung an, so trifft man merkwürdige „notleidende" Gemeindeglieder — Besitzer von 150 Morgen „auf städtischem Gebiete", von 600 Morgen „in der Nähe einer Großstadt", von 2800 Morgen in Britz, einen „Schloßbesitzer" bei Calbe usw. Hier wäre Sentimentalität Kinderei. Wer solches Gelände, das unsere wachsende Volksgemeinschaft für Wohn- und Werkstätten braucht, durchaus als Kartoffelland benutzen will, der darf sich nicht beklagen, wenn allgemeine Gesichtspunkte höher eingeschätzt werden, als persönliche Sonderlingswünsche, die in der Regel doch nur den klaren Untergrund haben: Wenn ich noch etwas warte, erhalte ich voraussichtlich noch mehr für das Gelände!

Zugegeben kann werden, daß wirklich einmal irgendwo ein altes Ehepaar vielleicht in einem alten Bauernhaus seine Tage beschließen möchte, während ringsherum schon das lebendige Leben industriereicher Vorortentwicklung flutet, und daß diesen alten Leuten aus irgendwelchen Gründen gerade dieses Haus und dieser Garten persönlich wertvoll sind. Man sehe sich aber einmal wirklich um und man wird finden, wie überaus selten solche Ausnahmen sind. Steuern müssen aber natürlich, wie alle Gesetze, den Durchschnittsverhältnissen angepaßt werden! Es ist gewiß nicht schwer, bei jeder Steuer: der Einkommensteuer, der Gewerbesteuer usw. Ausnahmen zu konstruieren oder auch zu finden, bei denen der Durchschnittssatz als Härte erscheinen kann.

Aber selbst für solche Ausnahmen ist die Steuer nach dem gemeinen Wert beweglich genug, um zu schonen, wo Schonung wünschenswert erscheint, z. B. indem man für die eigene Wohnstätte von sogenannten

Urbesitzern einen ermäßigten Satz der Grundwertsteuer erhebt und ihn erst bei einem Eigentumswechsel auf den Durchschnittssatz bringt. Bestimmungen, die ähnliches bezwecken, hat z. B. Frankfurt a. M., dessen Steuerordnung für die Gemeindebesteuerung der Gebäude und Grundstücke in § 13 ausführt:

Die Landsteuer beträgt zunächst 2 vom Tausend des für jeden Bezirk (Lageklasse) festgestellten jeweiligen Durchschnittswertes. Ein angefangener Betrag von 100 ℳ Durchschnittswert wird, wenn der überschießende Betrag die Zahl 50 übersteigt, als voll gerechnet, andernfalls außer Ansatz gelassen.

Sie erhöht sich jedoch:

1. auf 5 vom Tausend bei allen Grundstücken, welche ihren Eigentümer wechseln, vom 1. April des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres an;
2. bei den übrigen Grundstücken auf 3 vom Tausend vom 1. April 1910, auf 4 vom Tausend vom 1. April 1915, auf 5 vom Tausend vom 1. April 1920 an.

Diese Erhöhung tritt nicht ein, solange Grundstücke von ihren Eigentümern im Eigenbetrieb gärtnerisch oder landwirtschaftlich benutzt werden, vorausgesetzt, daß ihr steuerlich festgestellter Wert weniger als 50 000 ℳ in Alt-Frankfurt, Bornheimer und Bockenheimer Gebiet und weniger als 25 000 ℳ in Seckbächer, Oberräder und Niederräder Gebiet beträgt, und der Gesamtbesitz des Gärtners weniger als 1 ha und der des Landwirts weniger als 5 ha umfaßt.

Falls gemäß Absatz 2 Ziffer 1 die Erhöhung auf 5 vom Tausend stattgefunden hat und infolge eines abermaligen Eigentumswechsels das Grundstück in landwirtschaftlichem oder gärtnerischem Eigenbetrieb benutzt wird, so vermindert sich, falls im übrigen die Voraussetzungen des vorigen Absatzes vorhanden sind, die Landsteuer auf den allgemein gültigen Satz.

Ist über das landsteuerpflichtige Grundstück vor dem 1. Februar 1904 ein Pachtvertrag des Inhalts abgeschlossen worden, daß eine eventuelle Landsteuererhöhung den Pächter belasten soll, so tritt die Erhöhung des Absatzes 2 Ziffer 1 und 2

für die Dauer der Unkündbarkeit eines solchen Vertrages nicht ein.

Aber es muß noch einmal unterstrichen werden, daß das „alte Ehepaar in seinem angestammten Heim" wirklich ebenso selten ist, wie die berühmte Witwe, die durch die Aufhebung der Sklaverei ruiniert werden sollte, weil sie ihr ganzes Vermögen ausgerechnet nur in zwei alten Sklaven angelegt hatte. Wo man den Dingen auf den Grund geht, wird man häufig ganz andere Entdeckungen machen!

Charakteristisch dafür ist das gerade jetzt in Presse und Parlament häufig gebrauchte Beispiel von Britz, bei dem durch die Bezeichnung „bis 1945 gebundener Familienbesitz" alle Instinkte zarter Pietät erweckt werden. In Wahrheit liegt die Sache einfach so: der frühere Besitzer, ein sehr erfolgreicher Terraininteressent, fürchtete, daß seine Erben, von denen er wußte, daß sie reichlich mit Glücksgütern gesegnet waren, vielleicht zu früh, d. h. zu billig, dies wertvolle Vorortgelände abgäben. Er bestimmte deshalb in seinem Testament, daß zwar nicht 1945, sondern schon 1916 das ganze Rittergut verkauft werden könne. Und nur, wenn 1916 die Erben sich über den Preis nicht einig würden, sollten sie bis 1945 warten. Übrigens könnten sie jeder Zeit bis 100 Hektar des wertvollen Geländes ohne weiteres verkaufen. Was das bedeutet, zeigt die Tatsache, daß im Jahre 1911 von diesen Erben, für die jetzt das öffentliche Mitleid aufgerufen wird, bereits 8 Hektar für 720000 ℳ verkauft wurden, wovon nur etwa 50000 ℳ auf eine Ladegerechtsamkeit am Teltow-Kanal entfallen. Wenn man bedenkt, daß dieser „gebundene Familienbesitz" als Paradepferd bei allen Petitionen, auch bei der der Landwirtschaftskammer von Brandenburg, bei allen Reden im Parlament usw. herhalten muß, erscheint der ganze Kampf gegen die Grundwertsteuer in einem eigentümlichen Licht.

Daß im übrigen eine Grundwertsteuer den Boden „willig" macht, d. h. daß durch die Grundwertsteuer die Besitzer wertvoller Baugelände veranlaßt werden können, den Boden an solche abzugeben, die ihn verwerten, d. h. Werk- und Wohnstätten darauf errichten wollen, wird jeder als einen Segen erkennen, der einmal einen Blick getan hat in das Wohnungselend unserer Zeit. Und wenn heute gesagt wird, daß ein Überangebot von Wohnungen

vorhanden ist, so entscheidet hier irgendeine Gesamtzahl leerstehender Wohnungen, mit der man oft an die Unkenntnis appelliert, nichts. Es sollte erst einmal festgestellt werden, wieviel Klein- und Mittel-Wohnungen, um diese handelt es sich doch allein, unter den leerstehenden Wohnungen vorhanden sind!

Die baubefördernde Wirkung einer richtig ausgebauten Grundwertsteuer muß jeder willkommen heißen, dem Gesundheit und Sittlichkeit unseres Volkes heilige Güter sind!

Muß die Einschätzung nach dem gemeinen Wert nicht immer etwas Willkürliches an sich haben und werden naturgemäß die Gemeinden nicht stets versucht sein, die Werte unbillig hoch zu halten?

Demgegenüber kann nur immer wieder gesagt werden, daß kaum irgendwo gerade dem Grundbesitz eine solche Gewähr gegen Überbürdung gegeben ist, wie in der altpreußischen Gemeindeverfassung. Das Dreiklassenwahlrecht sichert von vornherein den Wählern der ersten und zweiten Klasse, d. h. den Vertretern der besitzenden Schichten, das Übergewicht. Dazu tritt das Grundbesitzer-Privilegium, das in den Städten die Hälfte, in den Landgemeinden zwei Drittel aller Sitze den Grundbesitzern vorbehält. Größere Machtmittel, etwaige Härten und Ungerechtigkeiten vom Grundbesitz abzuwehren, gibt nach meiner Kenntnis das Steuergesetz keines anderen Landes.

Die richtige Einschätzung des unbebauten Bodens kann allerdings Schwierigkeiten bieten, namentlich dann, wenn sogenannte Sachverständige im Streitverfahren herangezogen werden müssen. Die Gemeinde Neumühlen bei Kiel hatte den Grundbesitz der Howalds-Werke mit 40 *M* für den Quadratmeter bewertet, weil schon in viel weniger günstiger Lage 30 *M* für den Quadratmeter gezahlt worden waren. Die Howalds-Werke hatten sich das wichtigste Gelände am Hafen gesichert und verkauften keinen Quadratmeter davon, so daß andere Industrieunternehmungen an den Hafen nicht herankommen konnten, zum großen Schaden der Gemeinde. In dem Prozeß gab es nun „Sachverständige", die den Bodenwert auf 3—4 *M* schätzten, „weil die Industrie überlastet sei", andere schätzten auf 8 *M*, andere auf 25 *M*. Es liegt hier einer der wundesten Punkte unseres öffentlich-rechtlichen Lebens vor, von dem ja

auch die Hypothekennot mit allen ihren Folgen wesentlich bestimmt wird.

Man fordert deshalb vielfach öffentliche Taxämter zur Abschätzung unbebauten Bodens. Mir will scheinen, daß wir auf diesem Gebiete viel von den praktischen Anglosachsen lernen können. In Neuseeland und Australien beeinflussen die Bodenreform-Gedanken am längsten Verwaltung und Gesetzgebung. Dort hat man nach mancherlei Versuchen folgenden Weg als den gangbarsten gefunden:

Es gilt bei der Veranlagung der Grundwertsteuer die Selbsteinschätzung des Eigentümers. Wird diese von den Behörden nicht anerkannt, sondern setzen diese einen anderen Wert fest, so hat der Eigentümer die Wahl, entweder diese behördliche Wertfestsetzung anzunehmen und davon die Steuer zu entrichten, oder von der Behörde zu verlangen, daß sie zu dem von ihr eingeschätzten Wert ihm das Grundeigentum abnehme. Dieser Weg hat, wie gesagt, allgemeine Zustimmung gefunden und alle Klagen verstummen lassen. Es kann hier niemand auftreten und sagen, daß der Boden zu einem Preise eingeschätzt sei, zu dem ein Käufer nicht gefunden werden könne, da ja die Behörde in jedem Falle der kaufkräftigste und sicherste Zahler ist.

Wenn am 26. April 1913 im preuß. Abgeordnetenhause von den Gegnern der Grundwertsteuer einige Fälle angeführt worden sind, in denen die Grundeigentümer zu dem behördlich eingeschätzten Wert der Gemeinde ihr Grundstück angeboten haben, von dieser aber die Antwort erhalten haben sollen, daß man es noch nicht einmal zur Hälfte des eingeschätzten Wertes übernehmen wolle, so liegt hier selbstverständlich ein Mißbrauch der Veranlagung vor. Allerdings muß man sehr vorsichtig sein. An einem viel zitierten Briefe aus Hohenschönhausen, den auch die Landwirtschaftskammer der Provinz Brandenburg als Beweismaterial den gesetzgebenden Körperschaften eingereicht hat, wurde von Herrn Dr. Andler in der „Bodenreform" eine Nachprüfung vorgenommen, die ergab, daß die gleiche Behauptung des Briefschreibers durchaus unzutreffend war.

Aber selbstverständlich muß ohne weiteres zugegeben werden, daß auch bei der Veranlagung der Steuer nach dem gemeinen Wert, wie bei jeder Veranlagung, Härten und Ungerechtigkeiten vorkommen können. Aber, wie gesagt, der Veranlagungsausschuß besteht doch

nach der Zusammensetzung unserer Gemeindevertretungen in der Hauptsache selbst aus Grundeigentümern, und das Beschwerderecht des Einzelnen sichert, soweit es menschliche Einrichtungen zulassen, vor ungerechter Belastung. Nimmt man den Vorschlag der Selbsteinschätzung an mit dem Recht des Einzelnen, der Behörde gegenüber bei anderer Einschätzung auf Abnahme des Grundeigentums zu dem behördlich eingeschätzten Wert zu bestehen, so würde hier auch jede berechtigte Beschwerde verstummen müssen, und es ist wohl zu erwägen, ob nicht bei der in Aussicht gestellten Reform des K.-A.-G. der Grundsatz der Selbsteinschätzung in dieser Weise ausgebaut werden sollte — eine selbstverständliche Folgerung wäre dann allerdings auch, daß bei etwa notwendigen Enteignungen im Interesse von Reich, Staat und Gemeinde ebenfalls der selbst eingeschätzte Wert als Grundlage der Entschädigung zu gelten habe.

Die „steuertheoretische" Verwerfung des Maßstabes des gemeinen Wertes sagt, daß unter allen Umständen eine Steuer nur den Ertrag treffen dürfe. Ergreife sie das Vermögensobjekt, so werde durch sie die berühmte Henne geschlachtet, welche die goldenen Eier zu legen als ihre einzige Pflicht ansieht. Die Steuer nach dem gemeinen Wert nun ergreife den Vermögensgegenstand selbst ohne Rücksicht auf die Leistungsfähigkeit des Besitzers. Denn selbstverständlich kann bei der Veranlagung nach dem gemeinen Wert weder der Umstand, ob die Wohnungen in einem Hause vermietet sind oder nicht, noch der Umstand, ob Schulden auf einem Grundstück haften oder nicht, entscheiden.

Demgegenüber ist folgendes zu sagen: Ob in einem Hause Wohnungen leer stehen oder nicht, das kristallisiert sich zuletzt am klarsten in dem Verkaufswert. Wenn ein Haus errichtet wird in einer Gegend, wo im Durchschnitt viele Wohnungen leer stehen, so wird dieses Haus ganz von selbst durch Angebot und Nachfrage im Verkaufswert dieses größere Risiko des Leerstehens der Wohnungen zum Ausdruck bringen. Unter gleichen Verhältnissen wird aber das häufigere Leerstehen von Wohnungen gegenüber anderen gleichwertigen Objekten zum Teil eine persönliche Schuld des Vermieters darstellen. Bei gleichen Häusern wird in der Regel derjenige am besten vermieten, der den berechtigten Wünschen der

Mieter am freundlichsten entgegenkommt. Mit der vollen regelmäßigen Vermietung aller Räume wird niemand rechnen können. Der Durchschnittsprozentsatz, der abgezogen wird, aber wird im Verkaufspreis der Gebäude ohne weiteres in Erscheinung treten.

Was die Verschuldung der Grundstücke anbelangt, so ist es klar, daß ein Abzug dieser Schulden unter keinen Umständen möglich sein kann, schon aus dem einfachen Grunde, weil dann jeder sein Grundstück bis zum letzten Pfennig mit irgendwie eingetragenen Hypotheken belasten würde, so daß diese Steuer überhaupt keinen Ertrag gäbe. Ein solcher Schuldenabzug würde aber auch dem Wesen der Realbesteuerung widersprechen. Wenn nämlich irgendwo der Wert eines Grundstückes steigt durch Vermehrung der Bevölkerung, durch irgendwelche Aufwendungen staatlicher oder gemeindlicher Art, so steigt ein Grundstück an Wert natürlich genau so gut, ob auf ihm 1000 *M* oder 10000 *M* oder keine Schulden haften.

Wenn nun erklärt wird, daß grundsätzlich nur nach der Leistungsfähigkeit des Einzelnen die Heranziehung zur Steuer geschehen soll, so ist das eine Behauptung, der jede Beweiskraft fehlt. In der herrschenden Steuerlehre steht überall neben dem Grundsatz der Leistungsfähigkeit der Grundsatz des Interesses, d. h. des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung. Nach dieser Auffassung muß die Leistung, zu der der Einzelne der Gesamtheit gegenüber verpflichtet wird, entsprechen der Gegenleistung der Gemeinde. Wer also viel Vorteil hat von den Einrichtungen der Gesamtheit, ist der Gesamtheit viel schuldig. Wer von diesen Leistungen weniger unmittelbaren Vorteil genießt, ist der Gesamtheit gegenüber weniger verpflichtet. Aus dem Wesen der Grundrente ergibt sich nun, daß bei ihr in erster Reihe der Grundsatz von Leistung und Gegenleistung in Betracht kommt. Ihn für die Gemeindefinanzen nutzbar zu machen, war auch die ausdrückliche Absicht der großen Steuerreform in Preußen im Jahre 1893. Es heißt in der amtlichen Denkschrift vom 2. November 1892, welche jene Reform einleitete:

„Die Realsteuern sollen den Grund und Boden und die Gewerbebetriebe für die ihnen vorzugsweise zugute kommenden oder durch sie veranlaßten Ausgaben nach dem

Grundsatz der Leistung und Gegenleistung in Anspruch nehmen. . ."

„Die Freigabe der Realsteuern von seiten des Staates erhält erst dadurch ihre volle Bedeutung für die Gemeinden, daß dieselben an die bisherigen Steuerformen nicht gebunden, sondern in der Lage sind, ihr Steuersystem nach den besonderen Verhältnissen der Gemeinden auszugestalten. Nach dieser Richtung eröffnet sich ein neues und fruchtbares Feld für die Betätigung der Selbstverwaltung." —

Grundsätzlich wird die Steuer nach dem gemeinen Wert um so vollkommener sein, je mehr es gelingt, Kapitals- und Arbeits-Aufwendungen aus ihr auszuschalten, je mehr sie also die reine Grundrente erfaßt.

Das Gesetz zur Deklarierung des Kommunalabgabengesetzes vom 23. April 1906 bedeutet hier einen wichtigen Schritt vorwärts. Viele Gemeinden haben auf Grund dieses Gesetzes Spekulationsgelände schärfer erfaßt als den Boden der Werk- und Wohnstätten.

In welcher Weise diese Differenzierung in den Gemeinden Groß-Berlins verbreitet ist und um welche Erträge es sich bei dieser Steuer handelt, zeigt folgende Übersicht:

Gemeinde	Steuersatz bebaute Grundstücke vom Tausend	Steuersatz unbebaute Grundstücke vom Tausend	Ertrag der Steuer im Jahre 1911 ℳ	1912 ℳ	1913 ℳ
Berlin	3,10	3,10	26 400 000	26 400 000	29 000 000
Charlottenburg . .	2,70	5,40	5 272 950	5 275 000	5 241 000
Schöneberg . . .	3,00	6,00	2 178 280	3 024 350	3 015 325
Wilmersdorf . .	2,20	4,40	2 222 000	2 266 000	2 296 800
Neukölln	3,00	6,00	2 263 000	2 301 000	2 470 000
Steglitz	3,00	6,00	1 030 400	1 128 000	1 176 000
Lichtenberg . . .	2,60	5,20	850 250	863 000	870 000
Lichterfelde . . .	3,00	4,50	699 000	738 400	747 500
Pankow	3,00	6,00	768 000	829 000	829 500
Zehlendorf . . .	3,50	3,50	595 000	634 000	661 500
Friedenau . . .	2,70	5,40	495 000	493 200	500 000
Reinickendorf . .	3,25	6,50	526 500	588 000	707 000
Grunewald . . .	2,00	2,00	336 000	281 600	288 000

Gemeinde	Steuersatz bebaute Grundstücke vom Tausend	Steuersatz unbebaute Grundstücke vom Tausend	Ertrag der Steuer im Jahre 1911 ℳ	1912 ℳ	1913 ℳ
Treptow	2,25	4,50	405000	455500	444400
Weißensee	4,00	7,00	585600	675000	732000
Tempelhof . . .	2,40	3,60	396960	410000	523000
Mariendorf . . .	3,00	4,50	310000	430500	431400
Friedrichsfelde . .	2,60	5,20	340000	371800	390000
Oberschöneweide .	3,00	6,00	342000	376000	376000
Tegel	3,00	6,00	313200	344883	373200
Schmargendorf . .	2,70	5,40	367200	383400	388800
Köpenick	3,60	4,80	318570	324590	333300
Lankwitz	3,00	4,00	246000	260000	274000
Nowawes	3,50	5,80	229450	238750	277000
Britz	3,50	5,00	233000	248750	264000
Adlershof . . .	2,20	5,20	216050	233000	215650
Stralau	2,50	5,00	88625	90800	93200
Johannisthal . .	3,70	3,70	98800	96200	106400
Alt-Glienicke . .	3,00	4,80	72000	86100	84000

In dieser Aufstellung sind nur die Hauptsteuersätze angegeben. Einzelne Gemeinden haben die Differenzierung noch nach bestimmten lokalen Verhältnissen eingehend ausgebaut. Am weitesten ist wohl Schöneberg gegangen. In der „Ordnung für die Erhebung direkter Gemeindesteuern in Berlin-Schöneberg" vom 10. August 1912 bestimmen die §§ 7, 8, 9:

§ 7.

Die als Gemeindesteuer zu erhebenden Prozentsätze des gemeinen Wertes sind für jedes Steuerjahr durch Gemeindebeschluß festzusetzen und in ortsüblicher Weise bekannt zu machen.

Die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke wird dabei mit dem doppelten Satze, wie solcher nach den geltenden Vorschriften für bebaute Grundstücke festgesetzt ist, erhoben.

§ 8.

Zu einem bebauten Grundstücke rechnet außer dem mit Gebäuden besetzten Teile noch das Dreifache der bebauten Fläche. Weitere Flächen sind als unbebaute Grundstücke einzuschätzen.

Alle minderwertigen und provisorischen Baulichkeiten, wie Schuppen, Buden, Lauben, Kegelbahnen, Veranden, Ställe und dergleichen gelten nicht als Gebäude, es sei denn, daß ihre Umfassungswände aus Stein oder anderem massiven Material hergestellt sind und daß jede einzelne dieser Anlagen für sich eine größere Grundfläche als 25 qm und eine größere Fronthöhe als 3 m aufweist.

§ 9.

Grundstücke, welche mit Gebäuden besetzt sind, die sich noch im Bau befinden, gelten als unbebaut. Die Bebauung gilt aber als vollendet, sobald die Gebäude ganz oder auch nur zum Teil bewohnt oder in Benutzung genommen sind, spätestens, sobald die polizeiliche Gebrauchsabnahme erfolgt ist.

Dazu ist am 26. März 1913 folgender „Nachtrag" ergangen:

§ 1.

Von allen unbebauten Grundstücken, die an dem Stadtpark der Stadtgemeinde Berlin-Schöneberg bis zu einer Entfernung von 700 m von den äußeren Grenzen des Parkes gelegen sind, wird zu der nach der Ordnung für die Erhebung direkter Gemeindesteuern vom 21./24. Juni 1912 zu erhebenden Grundsteuer ein Zuschlag (Vorsteuer) erhoben. Dem Zuschlage unterliegen alle unbebauten Grundstücke, die umschlossen sind von einer Linie, welche in 700 m Entfernung parallel zu den äußeren Grenzen des Stadtparks in der Art gezogen wird, daß sie von dem am nächsten liegenden Punkt der Stadtparkgrenzen nie mehr als 700 m entfernt ist. Die Stadtparkgrenzen sind die in dem angehefteten Plan rot eingezeichneten Linien.

§ 2.

Der Zuschlag beträgt:

a) bei den Grundstücken, die von den Stadtparkgrenzen nicht weiter als 100 m entfernt sind, 5,5 vom Tausend,

b) bei den Grundstücken, die von den Stadtparkgrenzen mehr als 100, aber nicht weiter als 400 m entfernt sind, 5 vom Tausend,

c) bei den Grundstücken, die von den Stadtparkgrenzen mehr

als 400, aber nicht weiter als 500 m entfernt sind, 4 vom Tausend,

d) bei allen übrigen Grundstücken 3 vom Tausend

des gemeinen Wertes.

Die Grenzen der einzelnen Zonen werden durch Linien gebildet, die parallel zu den Grenzen des Stadtparkes und zu der in § 1 genannten Linie in 100, 400 und 500 m Entfernung vom Stadtpark gezogen werden.

Sind Grundstücke in mehreren Zonen gelegen, so wird der Zuschlag für jede Zone nach dem gemeinen Wert des in sie fallenden Grundstücksteiles berechnet. Bei Grundstücken, die teils innerhalb, teils außerhalb der in § 1 genannten Linie liegen, wird der Zuschlag nur von dem gemeinen Wert des innerhalb der genannten Linie belegenen Teils erhoben.

§ 3.

Ob ein Grundstück als bebaut oder unbebaut gilt, richtet sich nach den Vorschriften der Ordnung für die Erhebung der direkten Gemeindesteuern vom 21./24. Juni 1912. Gilt ein Grundstück hiernach teilweise als bebaut, teilweise als unbebaut, so wird der Zuschlag nur vom gemeinen Wert des unbebauten Teiles erhoben.

Liegt ein solches Grundstück in mehreren Zonen, so wird der als bebaut geltende Teil als in der Zone mit dem höheren Zuschlage liegend angesehen. Liegt das Grundstück teils innerhalb, teils außerhalb der in § 1 genannten Linie, so wird der als bebaut geltende Teil als innerhalb der Linie liegend angesehen.

§ 4.

Der Zuschlag wird nicht erhoben von den Grundstücken, die für den öffentlichen Verkehr freigelegt sind oder die als Hausgärten genutzt werden.

§ 5.

Dieser Nachtrag tritt mit dem 1. April 1913 in Kraft.

Finanziell fällt bei dieser Differenzierung für die preußischen Gemeinden außerordentlich ins Gewicht, daß die Erträge einer erhöhten Besteuerung des unbebauten Bodens nicht unter die Kon=

tingentierung des § 54 des K.-A.-G. fallen. Nach diesem müssen bekanntlich in der Regel die Realsteuern in einem bestimmten Verhältnis zu den Zuschlägen zur Einkommensteuer stehen, so daß also jede Erhöhung der Grund- und Gebäudesteuer auch eine Erhöhung der Einkommensteuerzuschläge bedingt. Die Mehrerträge vom unbebauten Boden können als reiner Überschuß in den Etat gestellt und zur Herabsetzung der Einkommen-, aber auch der Gebäude-Steuer verwandt werden.

Welche Bedeutung das selbst in kleinen Gemeinden hat, zeigt das Beispiel von Köpenick. Hier werden erhoben für bebauten Boden 3,6 ‰, für unbebauten 4,8 und für solche unbebaute Grundstücke, die an anbaufähigen Straßen liegen, 6 ‰. Würde man die unbebauten Grundstücke lediglich nach dem staatlich veranlagten Nutzungswert besteuern, so müßte der Steuersatz für die Gebäude von 3,6 auf 5,99 ‰ erhöht werden. Wollte man die Steuer, die jetzt der unbebaute Boden bringt, auf die Einkommensteuer schlagen, so müßten statt 168 % Zuschlag, die jetzt erhoben werden, 204,75 % genommen werden! Alle Gemeindeglieder, einschließlich des Hausbesitzes, hätten also schweren Schaden, und Nutzen allein die Besitzer der Spekulationsgelände.

Einen Schritt von grundsätzlicher Bedeutung hat die Stadt Königsberg i. Pr. gewagt. Die Stadt mußte das Festungsgelände für den hohen Preis von 30 Millionen *M* erwerben. Den Hauptvorteil hatten die Grundstücksbesitzer im Vorgelände, die nun mit einem Schlage die Bauerlaubnis und damit Baustellenpreise für das bisherige Ackerland erhielten. Um diese Wertsteigerungen zu den Kosten in gerechter Weise heranzuziehen, wurde beschlossen, diese Grundstücke im ersten Rayon mit einem Steuerzuschlage von acht vom Tausend, für den zweiten mit vier vom Tausend des gemeinen Wertes zu belegen, und zwar sollte auch bei bebauten Grundstücken allein der Bodenwert besteuert werden. Die gesonderte Einschätzung des Bodens hat keinerlei praktische Schwierigkeiten bereitet. Das Oberverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 31. Januar 1913 dieses Vorgehen als gesetzlich zulässig erklärt.

Die Gerechtigkeit der Freilassung aller Verbesserungen, aller Kapitals- und Arbeits-Aufwendungen liegt auf der Hand. Nach dem heute noch meist herrschenden alten System muß der in der

Steuer ermäßigt werden, der aus einem Garten Ödland werden oder ein Haus auch dort, wo viele seiner bedürfen, zur Ruine werden läßt. Zieht man aber die reine Grundrente möglichst vollständig zur Steuer heran und kann man dadurch jede Verbesserung und jede Herstellung von Baulichkeiten steuerfrei lassen, so ermutigt und belohnt man natürlich jeden Fortschritt in unserer Arbeit und in unserer Lebenshaltung.

Es ist bedeutsam, daß in dieser Frage eine richtig verstandene Bodenreform und der solide Hausbesitz übereinstimmen. So brachte die „Deutsche Grundbesitzer-Zeitung", das Organ des Brandenburgischen Verbandes der Hausbesitzervereine, des Bundes der Hausbesitzervereine Groß-Berlins usw., 1913 in Nr. 27 einen Leitaufsatz von Assessor Schwenke über die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, welche die reine Grundwertsteuer in Königsberg i. Pr. für rechtsgültig erklärt, der also schließt:

> „Es ist wohl nicht zu verkennen, daß dieser Nachtrag einen wesentlichen Fortschritt in der Besteuerung nach dem gemeinen Wert bedeutet. Erst eine Besteuerung, die die vom Eigentümer durch eigene Arbeit oder Kapitalsaufwendungen geschaffenen Werte frei läßt und nur die Wertsteigerung, die in der Arbeit usw. der Allgemeinheit ihre Grundlage hat, durch die Steuer der Allgemeinheit wieder zurückführt, entspricht der Forderung nach Gerechtigkeit und Billigkeit. Es steht zu erwarten, daß das Urteil des Oberverwaltungsgerichts den Gemeinden Anlaß bietet, ihre Steuerordnungen im Sinne des Königsberger Nachtrags vom 1. Juli 1910 einer prüfenden Durchsicht zu unterziehen."

Leider gibt es keine amtliche Aufstellung darüber, wie viele Gemeinden bisher den alten Maßstab verlassen und die Steuer nach dem gemeinen Wert angenommen haben. Von den 121 preußischen Städten mit mehr als 25000 Einwohnern haben bisher 59 die Grundwertsteuer durchgeführt:

1. Aachen	4. Berlin	7. Breslau
2. Allenstein	5. Bochum	8. Charlottenburg
3. Barmen	6. Bonn	9. Coblenz

10. Cöln
11. Crefeld
12. Danzig
13. Dortmund
14. Düsseldorf
15. Duisburg
16. Elberfeld
17. Erfurt
18. Essen a. Ruhr
19. Flensburg
20. Forst
21. Gelsenkirchen
22. Görlitz
23. Göttingen
24. Graudenz
25. Guben
26. Hagen i. W.
27. Halberstadt
28. Hamborn
29. Hanau
30. Herne
31. Hildesheim
32. Insterburg
33. Kattowitz
34. Kiel
35. Königsberg i. Pr.
36. Berlin-Lichtenberg
37. Lüdenscheid
38. Magdeburg
39. Mülheim a. Rh.
40. Mülheim a. Ruhr
41. M.-Gladbach
42. Münster i. W.
43. Neumünster
44. Neukölln
45. Oberhausen
46. Potsdam
47. Recklinghausen
48. Remscheid
49. Rheydt
50. Saarbrücken
51. Schöneberg
52. Schweidnitz
53. Solingen
54. Spandau
55. Stettin
56. Stralsund
57. Wald i. Rh.
58. Wiesbaden
59. Wilmersdorf.

Von den Landgemeinden konnte eine Rundfrage der Zeitschrift „Bodenreform" 1913 allein aus der Provinz Brandenburg über 200 feststellen, welche die Steuer nach dem gemeinen Wert durchgeführt haben.

Diese Entwicklung ist natürlich in erster Reihe den guten Erfahrungen zu danken, welche die Grundwertsteuer in der Praxis überall geweckt hat. Es ist aber vielleicht gerade heut besonders wertvoll, daran zu erinnern, daß auch die Preußische Regierung bisher ununterbrochen für die Steuer nach dem gemeinen Wert eingetreten ist. Es sei nur hingewiesen auf die Ministerialerlasse vom 2. Oktober 1899, vom 6. April 1901 und besonders an die Verfügung vom 21. Mai 1904, in der aus 80 Gemeinden aller Größen eine Fülle von Beispielen gegeben wird, die zeigen, welche finanziellen und auch sozialen Vorteile die Anwendung der Grundwertsteuer gehabt hat.

Und die Preußische Regierung hat nicht gezögert, diesen in der Praxis erprobten Maßstab durch das preußische Kreisabgabengesetz vom 23. April 1906 auch den Kreisen zu erschließen (§§ 8 und 9). In der Begründung zu § 8 führte der Regierungsentwurf aus:

„Die in § 8 getroffene Bestimmung hat ihren Grund in der Erwägung, daß die Gelegenheit einer Neuregelung des Kreissteuerrechts nicht vorüber gelassen werden darf, ohne die durch die ver-

schiedenartige Entwicklung der Bodenkultur und der Wertverhältnisse des Grundbesitzes herbeigeführten Mängel der staatlichen Grundbesteuerung zu mildern. Nach den mit dieser Art (Steuer nach dem gemeinen Wert) der Grundbesteuerung in den Gemeinden gemachten praktischen Erfahrungen ist sie berufen, namentlich in Gegenden mit steigenden Grundwerten eine gerechte und die schonungsbedürftigeren Klassen der Grundbesitzer erleichternde Lastenverteilung herbeizuführen (vergl. minist. Denkschrift über die Gemeindebesteuerung des Grundbesitzes nach dem Veranlagungsmaßstabe des gemeinen Wertes 1904). Aber auch in rein ländlichen Bezirken kann eine Besteuerung nach dem Veranlagungsmaßstabe des gemeinen Wertes erhebliche Vorzüge vor der Beibehaltung der staatlichen Grund- und Gebäudesteuer haben, wie angestellte Ermittelungen ergeben haben. Insbesondere können die vielfach infolge der veränderten Kulturverhältnisse hervorgetretenen unbilligen Unterschiede in der Belastung einzelner Kategorien von Grundbesitzern oder einzelner Gebiete durch die Wertbesteuerung in angemessener Weise ausgeglichen werden. In Erfüllung eines vielfach zum Ausdrucke gebrachten Verlangens hat demnach der Entwurf dem Kreistag das Recht eingeräumt, im Wege der Autonomie — unter dem Vorbehalt der Genehmigung bzw. Zustimmung (§§ 19 Abs. 1 Ziffer 6, 20 Abs. 1) — die staatliche Grund- und Gebäudesteuer im Kreise durch die Grundwertsteuer zu ersetzen.

Die Wirkung eines solchen Beschlusses muß sich, wenigstens was die Gemeinden anbelangt, auf die Oberverteilung des Kreissteuerbedarfs beschränken; denn im Systeme der Kontingentierung erschöpft sich den Gemeinden gegenüber die Veranlagungstätigkeit der Kreisorgane regelmäßig in dieser Oberverteilung. Da das den Gemeinden überwiesene Kreissteuerkontingent die Natur der Gemeindeausgabe annimmt und die Beschlußfassung über die Art der Aufbringung der Gemeindeausgaben den geordneten Gemeindebehörden überlassen bleiben muß, kann der Kreistagsbeschluß über die Einführung der Grundwertsteuer, ohne in das Selbstverwaltungsgebiet der Gemeindebehörden einzugreifen, nicht auch eine Bestimmung über das Grundsteuersystem innerhalb der Gemeinden treffen. Nur in den Gutsbezirken, wo auch die Unterverteilung von den

Kreisorganen ausgeht und der vom Kreistag beschlossene Verteilungsmaßstab ohne weiteres dem einzelnen Steuerpflichtigen gegenüber wirksam wird, muß im Falle der Einführung einer Grundwertsteuer durch den Kreistag diese Steuerform an Stelle der staatlich veranlagten Grund- und Gebäudesteuer treten. Dank den hervorgehobenen Vorzügen der Grundsteuer vom gemeinen Wert wird indessen ein derartiger Kreistagsbeschluß voraussichtlich auch in vielen Fällen den Einzug der Steuerform in die Gemeinden vorbereiten, zumal eben die Tatsache des Kreistagsbeschlusses ein dementsprechendes Bedürfnis für die betreffenden Kommunalverbände beweist."

Der damalige Minister des Innern, jetzige preußische Ministerpräsident und Reichskanzler von Bethmann-Hollweg begründete am 9. Dezember 1905 im preußischen Abgeordnetenhaus diesen Gesetzentwurf:

„Des weiteren macht der Entwurf den Versuch einer Neuerung bei der Oberverteilung des Kreissteuersolls auf Gemeinden und Gutsbezirke. Diese Oberverteilung erfolgt bekanntlich gegenwärtig nach dem Maßstabe der Einkommensteuer und der vom Staate veranlagten Realsteuern, und unter diesen Realsteuern befindet sich die Grundsteuer. Nun ist es eine alte Klage, daß die Grundsteuer vielfach als gerechter Veranlagungsmaßstab nicht mehr zu brauchen sei, weil sich seit der Zeit, in der sie veranlagt worden ist, die Kulturverhältnisse, welche für die Veranlagung maßgebend waren, gewaltig verschoben haben (sehr richtig!), und weil die Veranlagung der Grundsteuer schon ursprünglich nicht nur kreisweise, vielfach auch gemeindeweise keine ganz gleichmäßige gewesen ist. (Sehr richtig!) Daher die vielen Klagen über Prägravationen, welche auch dieses Hohe Haus mehrfach beschäftigt haben.

Der Entwurf sucht sie dadurch zu beseitigen, daß er den Kreisen das Recht verleiht, die Grund- und Gebäudesteuer — und auch bezüglich der Gebäudesteuer kann man nicht mehr behaupten, daß sie ein zweckmäßiger Verteilungsmaßstab sei — rücksichtlich der Oberverteilung des Kreissteuersolls auf Gemeinden und Gutsbezirke zu ersetzen durch eine Grundwertsteuer.

Ich habe davon abgesehen, etwas weiteres zu tun, als den Kreisen die Fakultät zu einer derartigen Maßnahme zu eröffnen; einmal, weil nicht in der ganzen Monarchie nach den Berichten, die die Provinzialbehörden erstattet haben, ein Bedürfnis dazu vorliegt, die Grund- und Gebäudesteuer zu beseitigen, und sodann, weil ich glaube, daß gerade auf diesem Gebiet dem Selbstbestimmungsrecht der Kommunen keine zu bestimmten Vorschriften gemacht werden dürfen.

Aus demselben Grunde sieht der Entwurf auch davon ab, den Gemeinden gegenüber eine Konsequenz zu ziehen, welche an sich nahe liegen würde, nämlich die Schlußfolgerung, daß da, wo ein Kreis sein Kreissteuersoll nach dem Maßstab einer Grundwertsteuer oberverteilt, auch die Unterverteilung in den Gemeinden nicht nach der Grund- und Gebäudesteuer, sondern nach der Grundwertsteuer erfolgen muß. Auch hier habe ich von einer solchen zwingenden Bestimmung Abstand genommen, weil ich darin zunächst einen zu weitgehenden Eingriff in die Selbstverwaltung der Gemeinden erblicke. Übrigens aber nehme ich an, daß da, wo die Kreise von der Befugnis Gebrauch machen, die Oberverteilung nach dem Maßstab der Grundwertsteuer vorzunehmen, auch die Gemeinden von selbst mit der Unterverteilung folgen werden, und ich glaube, das würde einen wesentlichen Fortschritt auch für das Gemeindefinanzwesen bedeuten.

Der fakultative Charakter der Vorschrift macht sich schließlich auch den Provinzen gegenüber geltend. Der Entwurf enthält keine Bestimmung dahin, daß auch die Provinzen das Provinzialabgabensoll auf die Kreise verteilen dürften nach dem Maßstab einer Grundwertsteuer an Stelle der Grund- und Gebäudesteuer. An sich bedaure ich das. Aber es wäre eben nur möglich, wenn nicht nur die sämtlichen Landkreise, sondern auch die sämtlichen Stadtkreise einer Provinz die Grund- und Gebäudesteuer durch eine Grundwertsteuer ersetzt hätten, und wenn überdies diese Grundwertsteuer überall nach wesentlich einheitlichen Grundsätzen veranlagt wäre. Dies ist gegenwärtig nicht der Fall. Wenn aber die Kreise von der Befugnis des Entwurfs zahlreich Gebrauch machen, und wenn sich damit die Grundwertsteuer, wie ich es hoffe, in den Kreisen und Gemeinden einbürgert, dann wird es an der Zeit und, wie

ich glaube, auch nicht schwierig sein, gesetzlich diejenigen Grundsätze festzulegen, nach denen auch die Provinzen in dieser Beziehung sich dem System der Kreissteuer anpassen können. Ich glaube und hoffe, daß dies das natürliche Ziel der weiteren Entwicklung sein wird."

Wir wollen gerade in dieser Stunde die ernste Hoffnung aussprechen, daß die Rücksicht auf das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden, das einst allein eine zwangsweise Einführung der Grundwertsteuer verhinderte, auch dann, wenn mächtige Interessenten lärmende Klage erheben, die gleiche in der Preußischen Regierung bleibt wie im Jahre 1905. Die berufenen Vertreter aller preußischen Städte, der Preußische Städtetag und der Reichsverband Deutscher Städte, sind einig in dem dringenden Wunsch, daß an dem § 25 des K.=A.=G. nichts geändert werde!

Auf Grund des Kreisabgaben=Gesetzes vom 23. April 1906 hat übrigens auch eine größere Anzahl von Landkreisen die Steuer eingeführt. Die praktische Erfahrung hat hier zu demselben Ergebnis geführt wie in den Hunderten von Einzel=Gemeinden. Kein einziger Landkreis hat den neuen Maßstab wieder aufgegeben, um zu dem alten zurückzukehren.

Im Königreich Sachsen hat das neue Gemeinde=Steuergesetz vom Jahre 1912 den Gemeinden ausdrücklich das Recht gegeben, die Grundwertsteuer einzuführen. Als man im sächsischen Landtag diese Bestimmung umstritt, gab die Regierung folgende Erklärung ab:

„Dem Gedanken, die Grundwertsteuer den Gemeinden zu nehmen, vermöchte die Regierung unter keinen Umständen zuzustimmen. Sie hält nach wie vor die Steuer nach dem gemeinen Wert für eine gerechte, brauchbare und entwicklungsfähige Form der Grundbesteuerung und läßt sich in diesem Urteile auch nicht durch den Umstand irremachen, daß die Steuer in einigen wenigen Gemeinden in unzweckmäßiger Weise gehandhabt worden ist. Im allgemeinen hat sie sich in Sachsen wie in anderen Ländern bewährt!"

In Bayern und Württemberg haben die Gemeinden noch nicht das Recht dieser Besteuerung, doch wird es von den Bodenreformern erstrebt.

In England ist 1910 nach Kämpfen, wie sie das Land seit Jahrhunderten nicht sah, dem Oberhaus das Gesetz abgezwungen worden, das eine Neueinschätzung aller Bodenwerte und eine Grundwertsteuer als Reichssteuer durchführt.

Während dieses Kampfes hat die englische Regierung 1909 ein Blaubuch veröffentlicht, das über die Wirkungen der Grundwertsteuer in den englischen Kolonien lehrreiche Angaben bietet.

In Britisch-Columbia wird seit 1873 eine Steuer auf Land, das der Eigentümer unkultiviert als Spekulationsobjekt liegen läßt, erhoben und zwar in Höhe von 4%. Den finanziellen Ertrag dieser Steuer zeigt folgendes Ergebnis.

1873	$	950,79
1883	$	5 162,92
1893	$	38 113,11
1903	$	71 340,50
1906	$	101 308,02.

Über die soziale Wirkung der Steuer urteilt der amtliche Bericht:

„Grundeigentümer ziehen es vor, nicht zu lange mit Verkäufen oder Kultivierung solcher unbenutzten Bodenflächen zu warten, auf die sie 4 % vom Schätzungswert zu zahlen haben, denn sowie das Land unter die Klassifikation von melioriertem Boden fällt, ermäßigt sich die Abgabe auf 3/5 %.

Aus demselben Grunde wirkte diese Steuer auch in der Nähe von aufblühenden Orten außerordentlich anregend für die Bautätigkeit, während die Bodenspekulation in mäßigen Schranken gehalten wurde."

Besonderer Wert wird namentlich in den australischen Gebieten darauf gelegt, eine klare Scheidung zwischen dem nackten Boden und den Meliorationen (Kulturaufwendungen, Bauten usw.) zu ziehen, und die Steuer ausschließlich auf den nackten Bodenwert zu legen. Neuseeland z. B. nimmt etwa 5 vom Tausend des nackten Bodenwertes, läßt den Satz aber progressiv steigen bis zu einem Höchstsatz von 25 vom Tausend dann, wenn der nackte Bodenwert den Wert von 4 Mil-

lionen ℳ erreicht. Für Eigentümer, die nicht in Neuseeland leben, erhöht sich die Steuer um die Hälfte.

Über die Wirkung dieser Steuern urteilt der offizielle Bericht des Steuerkommissionars in Wellington:

„Das Volk ist sehr zufrieden mit diesem System, und auch die Eigentümer brach liegender Gelände beklagen sich nicht; denn sie sehen ein, daß sie es selbst in der Hand haben, die Bedingungen zu ändern, wenn sie ihnen zu drückend werden sollten."

„Nach meinem Dafürhalten hat die Steuerfreiheit der Meliorationen zusammen mit der Ansiedlungspolitik der Regierung zum großen Teil zu dem soliden Aufschwunge beigetragen, dessen sich die Kolonie zu erfreuen hat. Die Aufwendungen für Meliorationen haben in wenigen Jahren einen solchen Umfang angenommen, daß das Angebot von Arbeit und Rohmaterial kaum mit der Nachfrage Schritt halten konnte, ein Zustand, der heute noch andauert."

„Die Wirkung des neuen Steuersystems auf städtisches und Vorortgelände ist ganz augenfällig gewesen. Es hat Bodeneigentümer gezwungen, zu verkaufen oder selbst zu bauen, und hat somit dem Baugewerbe einen großen Aufschwung gebracht."

Ähnlich lautet der Bericht aus Neusüdwales:

„Die Gegner der Grundwertsteuern haben prophezeit, daß die Besteuerung unbenutzten Bodens und die Steuerfreiheit aller Meliorationen einen Zusammenbruch der Bodenwerte zur Folge haben würde. Das ist nicht eingetreten. Die Grundeigentümer haben einsehen gelernt, daß sich die Steuer nur bei ertraglosem Boden unangenehm fühlbar macht, und man ist allgemein zur Erkenntnis gekommen, daß eine der ersten Wirkungen der Steuer die gewesen ist, bisher brach liegendes Gelände unter Kultur zu bringen. Eine weitere direkte Wirkung ist, daß die Steuerfreiheit aller baulichen Verbesserungen zu bedeutenden Aufwendungen zur Verschönerung der Baulichkeiten und Verbesserungen des Bodens geführt hat."

Als früher jeder Aufwand zu einer erhöhten Besteuerung führte, schreckte man die Leute geradezu davon ab, Verbesserungen zu machen, die nicht unmittelbar die Rentabilität erhöhten, während die Steuerfreiheit der Verbesserungen naturgemäß die entgegengesetzte Wirkung haben mußte.

Die meisten praktischen Erfahrungen mit der Grundwertsteuer hat man in Australien sammeln können. Es war deshalb natürlich, daß sich das Volk in den letzten Wahlen für das Bundesparlament sehr entschlossen für die Durchführung der Bodenreformsteuern auch von Bundes wegen aussprach. Das Volk hatte gelernt, daß nur die Bodenreformsteuern das Land billig und willig machen, die Zurückhaltung von seiner Nutzbarmachung verhindern, und die aus Furcht vor der gelben Rasse so heiß erstrebte „weiße" Ansiedlung befördern. Der Satz beträgt 5—25 vom Tausend der reinen Grundrente. Kultivierte oder bebaute Bodenflächen werden nur zu dem Wert besteuert, den der Boden im Urzustande haben würde. Eigentümer, die nicht in Australien wohnen, zahlen einen Steuerzuschlag von 5 vom Tausend. Das erste Jahr erbrachte über 28 Millionen *M*, fast ein Drittel mehr als der Voranschlag war. Da man die Selbsteinschätzung in weitem Maße zur Grundlage genommen hatte, so ergab die Abschätzung keinerlei Schwierigkeiten.

In Canada ist es die Stadt Vancouver, die seit 1906 schrittweise die Grund- und Gebäudesteuer in eine reine Grundwertsteuer umgewandelt hat. Heute sind alle Kulturanlagen und Baulichkeiten steuerfrei und nur der nackte Bodenwert trägt die Last. Der Aufschwung ist selbst für amerikanische Städte erstaunlich:

Im Jahre 1887 betrugen die amtlich geschätzten Bodenwerte etwa 10,3 Millionen *M*, die Werte der Gebäude und anderer Einrichtungen etwa 765000 *M*, zusammen also nur wenig über 11 Millionen *M*. Anfang 1913 betrugen erstere gegen 607 Millionen *M* und letztere gegen 286 Millionen *M*, im ganzen also rund 894 Millionen *M* gegen 11 Millionen *M* vor 26 Jahren.

In den Städten der Union, in denen trotz eines industriellen Aufschwungs, der dem deutschen mindestens ebenbürtig ist, das Einfamilienhaus als Wohnhaus durchaus vorherrscht, gilt in der Regel ein Steuersatz von 16—18 vom Tausend des gemeinen Wertes — ein Satz also, der den preußischen Durchschnittssatz um ein Mehr-

faches übertrifft. Aber hier wird zumeist der Satz eben nur von dem Grundwert, nicht auch von dem Gebäudewert genommen, und es ist den theoretischen Bedenken mancher Gegner gegenüber sehr lehrreich zu sehen, daß selbst in einer Riesenstadt wie New-York die Trennung der Bauwerte von den Bodenwerten in der Praxis ohne Schwierigkeiten durchgeführt wird.

In China gilt der Präsident der neuen Riesen-Republik, Juan Schi Kai, als eifriger Freund einer Reform der Grundsteuer — hat er doch einst als Gouverneur von Shantung mit Aufmerksamkeit und Verständnis verfolgt, wie das Deutsche Reich in seinem ostasiatischen Pachtgebiet als Grundlage der Besteuerung eine reine Grundwertsteuer von 60 vom Tausend in der berühmten „Landordnung von Kiautschou" mit glänzendem Erfolge durchführte.

Die Bewegung für eine Nutzbarmachung der Grundrente ist eben nicht, wie Interessenten-Cliquen hinzustellen belieben, eine sonderbare Liebhaberei einiger bodenreformerischer Theoretiker — der Kampf um die Grundrente geht heute durch die ganze Kulturwelt. Das Volk, in dem er zuerst zu einer Entlastung der Lebenshaltung, zu einer Befruchtung von Arbeit und Kapital führt, wird sich einen großen Vorsprung im wirtschaftlichen Wettbewerb der Nationen sichern.

V. Die Verbesserungs-Abgabe.

Eine richtige Grundwertsteuer muß Kern und Grundlage jeder Bodenbesteuerung sein. Alle anderen Arten der Bodenbesteuerung können neben ihr nur als Ausbau und Ergänzung gelten. Solche Ergänzungen haben zunächst ihre Berechtigung bei Kulturarbeiten, die eine sprunghafte Erhöhung der Grundrente herbeiführen müssen. Es liegt nahe, ihre Nutznießer mit besonderen Beiträgen zu den Kosten heranzuziehen. Die erste wirksame Nutzbarmachung dieses Gedankens fand wohl das gesetzgeberische Genie Napoleons I. in dem „Sumpfgesetz" vom 16. Sept. 1807. In ihm heißt es:

> Art. 30. „Wenn infolge der in gegenwärtigem Gesetze schon aufgeführten Arbeiten oder durch Eröffnung neuer Straßen innerhalb der Ortschaften, durch Herrichtung neuer Plätze, durch Errichtung von Städten oder durch sonstige vom Staate, von Bezirken oder Gemeinden vorgenommene, von der Regierung angeordnete oder genehmigte öffentliche Arbeiten Privateigentum beträchtlich an Wert gewonnen hat, so kann dieses Eigentum zur Entrichtung einer Vergütung bis zum halben Werte des erhaltenen Vorteils herangezogen werden; das Ganze wird durch Abschätzung in den im gegenwärtigen Gesetze schon festgesetzten Formen geregelt und durch die zu diesem Zweck zusammengesetzte Kommission beurteilt und bestätigt."
>
> Art. 31. „Die Vergütungen für den Mehrwert werden nach dem Belieben des Schuldners in Geld oder durch Bestellung einer Rente zu 4 % oder durch Überlassung eines Teils des Eigentums, sofern dieses teilbar ist, geleistet; die Schuldner können auch die Grundstücke,

Ländereien und Gebäude, deren Werterhöhung zur Vergütung Anlaß gibt, im ganzen überlassen, und zwar auf Grundlage der Schätzung desjenigen Wertes, welchen der fragliche Gegenstand vor dem Beginn der die Werterhöhung bedingenden Arbeiten hatte."

Heute sind solche Abgaben als Bettermentabgaben in Amerika und Australien weit verbreitet und ergeben für viele Gemeinden hohe Beträge.

In Preußen nennt man sie gewöhnlich Verbesserungsabgaben, im Königreich Sachsen Bauabgaben.

In Preußen hat § 9 des K.-A.-G. die Möglichkeit, ja bis zu einem gewissem Grade die Notwendigkeit dieser Verbesserungssteuer festgelegt:

„Die Gemeinden können behufs Deckung der Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Veranstaltungen, welche durch das öffentliche Interesse erfordert werden, von denjenigen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden, denen hierdurch besondere wirtschaftliche Vorteile erwachsen, Beiträge zu den Kosten der Veranstaltungen erheben. Die Beiträge sind nach den Vorteilen zu bemessen.

Beiträge müssen in der Regel erhoben werden, wenn andernfalls die Kosten, einschließlich der Ausgaben für die Verzinsung und Tilgung des aufgewendeten Kapitals, durch Steuern aufzubringen wären."

Es erscheint in der Regel überflüssig, durch eine besondere Ortssatzung eine Verbesserungsabgabe einzuführen, da in ihr auch nicht wesentlich mehr stehen kann, als in § 9 des K.-A.-G.

Eine Reihe von Gemeinden haben trotzdem besondere Gemeindesatzungen erlassen. Als Beispiel geben wir die Steuerordnung der Stadt Castrop vom 9. Mai 1906:

§ 1. Behufs Deckung der Kosten für die Herstellung der im § 2 bezeichneten, durch das öffentliche Interesse erforderten Veranstaltungen sollen von denjenigen Grundeigentümern, welchen hierdurch besondere wirtschaftliche Vorteile erwachsen, nach Maßgabe dieses Ortsgesetzes Beiträge zu den Kosten dieser Veranstaltung erhoben werden.

§ 2. Die Erhebung von Beiträgen erfolgt für die Herstellung von:

1. Straßendurchbrüchen, sowie Verbreiterungen ganzer Straßen oder einzelner Straßenteile, wobei unter „Verbreiterung" auch Freilegung einer Straße entsprechend den bereits vorhandenen Fluchtlinien zu verstehen ist;
2. Straßenunter- und -überführungen nebst den zugehörigen Rampen und Zugangswegen, insoweit hierdurch neue Verkehrswege geschaffen sind, sowie von Erbreiterungen bestehender Unter- und Überführungen;
3. öffentlichen Plätzen (Markt usw.) und Parks sowie Veränderung oder Vergrößerung derselben.

§ 3. Ausgeschlossen bleiben diejenigen Fälle, welche unter das Gesetz vom 2. Juli 1875 und das auf Grund desselben erlassene Ortsgesetz vom 28. Mai 1902 fallen.

§ 4. Der Kreis der Beitragspflichtigen und die Höhe der Beiträge wird in den Fällen des § 2 in jedem einzelnen Falle durch besonderen Gemeindebeschluß bestimmt.

§ 5. Bei den im § 2 genannten Veranstaltungen soll der 1. Juni 1906 maßgebend sein, jedoch sollen für diejenigen Veranstaltungen dieser Art, deren Ausführung an diesem Tage bereits eingeleitet, aber noch nicht vollendet ist, ebenfalls Beiträge erhoben werden.

§ 6. Der Plan der Veranstaltung (§ 1 und 2), zu deren Herstellungskosten Beiträge erhoben werden sollen, ist nebst einem Nachweise der Kosten offen zu legen. Der Gemeindebeschluß wegen Erhebung von Beiträgen ist unter der Angabe, wo und während welcher Zeit Plan und Kostennachweis zur Einsicht offen liegen, in ortsüblicher Weise mit dem Bemerken bekannt zu machen, daß Einwendungen gegen den Beschluß binnen einer bestimmt zu bezeichnenden Frist von vier Wochen bei dem Gemeindevorstande anzubringen seien. Handelt es sich um eine Veranstaltung, welche nur einzelne Grundeigentümer oder Gewerbetreibende betrifft, so genügt an Stelle der Bekanntmachung eine Mitteilung an die Beteiligten. Der Beschluß bedarf der Genehmigung.

Zu diesem Behufe hat der Gemeindevorstand den Beschluß

nebst den dazu gehörigen Vorverhandlungen und der Anzeige, ob und welche Einwendungen innerhalb der gestellten Frist erhoben sind, der zuständigen Behörde einzureichen.

Der Beschluß der zuständigen Behörde ist in gleicher Weise zur Kenntnis der Beteiligten zu bringen, wie der Beschluß der Gemeinde bekannt geworden ist.

Gegen den Beschluß der zuständigen Behörde steht den Beteiligten die Beschwerde offen.

§ 7. Die Beiträge werden vier Wochen nach der Zahlungsaufforderung fällig; jedoch können gegebenenfalls Ratenzahlungen bewilligt werden. Die Beitreibung erfolgt im Verwaltungszwangsverfahren.

§ 8. Das Ortsgesetz tritt mit dem Tage seiner Genehmigung in Kraft.

Als in Frankfurt a. M. zum erstenmal eine Verbesserungsabgabe erhoben wurde, gab die Stadtkämmerei in ihrem Bericht vom 18. März 1905 wertvolle Erläuterungen:

Da die Stadtgemeinde erstmals von dem ihr auf Grund des § 9 des K.-A.-G. zustehenden Rechte der Erhebung von Beiträgen zu Veranstaltungen der vorliegenden Art Gebrauch macht, erscheint es uns zweckdienlich, über das formelle Verfahren, welches dem Verfahren bei Feststellung der Fluchtlinienpläne nachgebildet ist, einige Erläuterungen zu geben:

1. Zur Festsetzung der Beiträge bedarf es eines Beschlusses der Gemeinde, mithin übereinstimmenden Beschlusses von Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung (§ 9 des K.-A.-G.).
2. Der Plan der Veranstaltung ist nebst einem Nachweise der Kosten offen zu legen. Ebenso der Beschluß der oberen städtischen Behörden wegen Erhebung der Beiträge. Frist für Einwendungen: 4 Wochen. An Stelle der öffentlichen Bekanntmachung kann Mitteilung an die Beteiligten treten.
3. Der Beschluß der Gemeinde über die Erhebung von Beiträgen bedarf der Genehmigung des Bezirksausschusses (§§ 9 und 77 des K.-A.-G.), welcher auch über etwa erhobene Einwendungen zu entscheiden hat (§ 77

Absatz 1 des K.-A.-G.). Hierbei erscheinen von Interesse die Ausführungen des Kommentars von Schaff, Anmerkung 3 zu Absatz 6 des § 9 des K.-A.-G., Seite 21:

„Der Verwaltungsrichter prüft die Rechtsgültigkeit des Beschlusses, nicht aber, ob jeder einzelne Grundbesitzer von der Veranstaltung einen besonderen Vorteil hat und ob der Vorteil im genauen Verhältnis zu der Höhe des erforderten Beitrags steht.

Der Verteilungsmaßstab gilt als zulässig und rechtsmäßig, sofern er sich nicht als willkürlich darstellt, sondern durchschnittlich einen zutreffenden Anhalt gewährt."

4. Der Beschluß des Bezirksausschusses ist zu veröffentlichen bzw. den Beteiligten zur Kenntnis zu bringen (§ 9 des K.-A.-G.).
5. Gegen den Beschluß des Bezirksausschusses ist Beschwerde an den Provinzialrat zulässig.
6. Den Abgabepflichtigen steht gegen die Heranziehung (Veranlagung) zu Beiträgen usw. der Einspruch zu. Das Rechtsmittel ist binnen einer Frist von 4 Wochen bei dem Gemeindevorstand einzulegen (§ 69 des K.-A.-G.).
7. Über den Einspruch beschließt der Gemeindevorstand.
8. Gegen den Beschluß des Gemeindevorstands steht den Pflichtigen binnen einer mit dem ersten Tage nach erfolgter Zustellung beginnenden Frist von 2 Wochen die Klage im Verwaltungsstreitverfahren offen. Zuständig ist in erster Instanz für Stadtgemeinden der Bezirks-Ausschuß (Absatz 2 des § 70 des K.-A.-G.).
9. Gegen die Entscheidung des Bezirksausschusses bei Stadtgemeinden ist nur das Rechtsmittel der Revision zulässig (§ 70 Absatz 2 des K.-A.-G., siehe auch § 21 Absatz 3 des Zuständigkeits-Gesetzes).

Die Charlottenburger Gemeindeordnung von 1902 setzt in § 3 ein Höchstmaß der Beitragsleistung fest:

„Die Beitragspflicht erstreckt sich auf höchstens fünf Sechstel der Gesamtkosten der Veranstaltung. Den Rest trägt als den dem öffentlichen Interesse entsprechenden Teil die Gemeinde."

In Berlin wurde am 14. Mai 1908 durch die Stadtverordnetenversammlung auf Antrag des Magistrats folgender Beschluß gefaßt:

„Die Versammlung erklärt sich damit einverstanden, daß die Eigentümer der Grundstücke Universitätsstraße 1 bis 3a zu Beiträgen zu den Kosten der Straßenverbreiterung der Universitätsstraße zwischen Dorotheen- und Georgenstraße auf Grund des § 9 des Kommunalabgabengesetzes herangezogen werden. Die Beiträge betragen:

bei 1	19 840	ℳ
„ 2	35 439	„
„ 3	25 190	„
„ 3a . . .	33 949	„

Die Beiträge sind fällig, sobald auf dem Grundstück mit einem Umbau, der ohne die Straßenverbreiterung nicht möglich gewesen wäre, oder mit einem Neubau begonnen wird. Sind derartige Bauten zwischen der Fluchtlinienfestsetzung und dem Tage dieses Beschlusses begonnen, so ist der Beitrag sofort zu zahlen. Sind oder werden derartige Bauten nicht ausgeführt, so ist der Beitrag am 1. April 1913 fällig.“

Als in Posen eine Straße, die auf den Altmarkt mündete, verbreitert werden mußte, war die Stadt genötigt, die dazu erforderlichen wenigen Quadratmeter mit 36000 ℳ zu bezahlen. 18000 ℳ wurden auf drei Eckgrundstücke, die durch diesen Durchbruch besonders gewannen, umgelegt. Ebenso wurden die Kosten einer Parkanlage zum Teil in dieser Weise bestritten. Die Grundstücke wurden je nach ihrer Entfernung zum Park in fünf Zonen eingeteilt und danach die Höhe der Verbesserungsabgabe bestimmt.

Als Hamburg eine elektrische Schnellbahn nach Langenhorn führen wollte, legte der Senat am 14. Oktober 1912 einen Gesetzentwurf über die Erhebung von Beiträgen für den Bau der Langenhorner Bahn vor, in dessen § 2 es heißt:

„Bei der ersten nach dem 15. Oktober 1912 erfolgten Veräußerung eines Grundstückes hat der Veräußerer für jedes Quadratmeter der veräußerten Grundstücksfläche dem Staate 50 Pf. zu zahlen. Hierbei wird eine Fläche von mindestens 0,5 qm einem vollen Quadratmeter gleich gerechnet.“

Im Königreich Sachsen wird die Verbesserungsabgabe als Bauabgabe vielfach erhoben, entweder nach dem Flächenmaß oder nach der Länge der Straßenfront der Grundstücke, die eine Verbesserung erfahren.

Ein „Ortsgesetz über Erhebung von Abgaben in dem westlich der Spree und nördlich der Dresden-Görlitzer Eisenbahn gelegenen Gelände der Stadt Bautzen zu den Kosten des Baues der Spreetalüberbrückung" von 1908 regelt die Aufbringung der Kostenbeiträge in § 8 wie folgt:

„Die Bauabgabe berechnet sich in ihrer Höhe nach der Art der Bebauung. Sie beträgt für jedes Quadratmeter a) für offene Bauweise 0,50 ℳ, b) für Gruppenbau 0,80 ℳ und c) für geschlossene Bauweise 1 ℳ."

Das „Ortsgesetz der Stadt Auerbach (Vogtl.), die Bauabgaben zum Siegelohplatze und zur Moltkebrücke betreffend", das am 29. August 1911 die ministerielle Genehmigung erhielt, lautet:

§ 1.

Die Beschaffung und Herstellung des „Siegelohplatzes" (Fläche II des Bebauungsplanes für das zwischen der Zwickau-Oelsnitzer Eisenbahn und dem Göltzschflusse gelegene Gelände der „Bahnhofsvorstadt" — Plan IIa —) und der „Moltkebrücke" (Überbrückung der Plauenschen Straße im Zuge der Moltkestraße Straße B desselben Planes nach dem II. Nachtrage vom 17. Dezember 1910 zum zugehörigen Ortsgesetze vom 28. April 1904) erfolgt durch die Stadtgemeinde.

§ 2.

Der hierdurch entstehende Aufwand ist der Stadtgemeinde teilweise als Bauabgabe zu erstatten.

Dieselbe beträgt für das Meter Anliegerlänge

32 ℳ in denjenigen Straßenteilen, welche in dem diesem Ortsgesetze angefügten Plane blau angegeben sind;

16 ℳ in denjenigen Straßenteilen, welche in demselben Plane rot angegeben sind;

8 ℳ in denjenigen Straßenteilen, welche in demselben Plane gelb angegeben sind.

§ 3.

Die Bauabgabe ist fällig, wenn das Grundstück bebaut oder ein darauf vorhandenes Gebäude erneuert oder in erheblicher Weise verändert oder wenn es erweitert oder erhöht werden soll.

Hierbei gilt als Grundstück die Baustelle für die eine wirtschaftliche Einheit bildenden Gebäude einschließlich der als Hof, Garten, Werkplatz oder dergleichen unmittelbar dazu gehörigen Grundfläche, sowie als Bebauung auch die Vereinigung von unbebautem Lande mit einem bebauten Grundstücke und die nicht lediglich zur Erfüllung polizeilicher Verpflichtungen dienende Einfriedigung eines Grundstücks.

Die Vorteile der Verbesserungsabgabe hat der Oberbürgermeister Bender von Breslau scharf hervorgehoben, als er einen am 29. November 1905 eingebrachten Antrag auf Erhebung von Verbesserungsabgaben zum Bau der Kaiserbrücke und ihrer Nebenanlage in der Stadtverordnetenversammlung begründete:

„Ich muß sagen, eine gerechtere Sache wie diese, daß man die, die den besonderen Vorteil haben, mit einem Teile dieses Vorteils heranzieht, die gibt es nicht. Was wir denen nicht abnehmen, die einen Vorteil haben, das nehmen wir denen ab, die gar keinen Vorteil haben. Selbstverständlich, wenn wir so große Kapitalien investieren, dann wachsen die Grundwerte alle. Das ist der Punkt, den die Hausbesitzer immer geflissentlich nicht anerkennen wollen. . . .

Von den ersten Häusern auf der anderen Seite des Ufers, rechts und links, haben wir das eine vor ungefähr sechs Jahren erworben, und das zweite kommt jetzt zum Ankauf. Wir haben lange Verhandlungen gepflogen und erst jetzt die Sache abgeschlossen, aber es ist nicht viel dabei herausgekommen. Als bei dem ersten Grundstücke vor sechs Jahren der Wert auf 80 ℳ pro Quadratmeter von Bausachverständigen geschätzt worden war, hatten wir alle die Überzeugung, daß das ein enorm hoher Preis sei, und jetzt haben wir gekauft — für 130 oder 140 ℳ pro Quadratmeter das andere Eckgrundstück! Das

Grundstück hat nach seinem Mietswert einen Wert von 90 000 ℳ. Vor fünf bis sechs Jahren hatte es keinesfalls einen höheren Wert auch als Bauplatz, wenn man sich das Gebäude wegdenkt. Jetzt werden wir es kaufen für 145 000 ℳ, und Sie werden zustimmen! An dem einen Grundstück sind meines Erachtens durch die Anlage der Kaiserbrücke 40—60 000 ℳ verdient worden. Da ist gar nichts zu reden. Es ist unzweifelhaft, daß die Sache ganz ähnlich liegt bei den anderen Grundstücken dahinter; da haben wir dasselbe Exempel. Sollen wir nun eine so exorbitante Bereicherung auf Kosten der Allgemeinheit gehen lassen und sagen: „Die Beitragserhebung ist sehr schwer; sie wird vielen Leuten nicht gefallen; der Bau erfolgt im allgemeinen Interesse; also lassen wir die Hand davon?"

Im § 9 des Kommunalabgabengesetzes wird es uns aber zur Pflicht gemacht, Anliegerbeiträge zu erheben, ehe wir mit direkten Steuern vorgehen. Ja, die Aufsichtsbehörde kann uns sogar zwingen, Beiträge und Steuern zu erheben, bevor wir über das Maß hinaus Einkommensteuer erheben. . . . Wir aber erfüllen nicht bloß eine formale Pflicht der Gerechtigkeit, sondern üben auch einen wohlwollenden Ausgleich zwischen den Vorteilen und Opfern, wenn wir die Betreffenden mit einem Beitrage heranziehen. . . .

Ich sehe Herren hier im Saale, von denen wir Grundstücke gekauft haben, und bei einem der größten Grundstücksbesitzer, wo wir vor ungefähr fünf Jahren unter 10 ℳ kauften, werden sie jetzt mit dem $2^1/_2$= bis 3fachen Betrage, bis 30 ℳ, gehandelt! Wo kommen denn diese Werte her? Die sind doch nicht vom Himmel gefallen? . . . Eine gerechtere Abgabe wie diese ist noch niemals von Breslauer Bürgern erhoben worden; das kann ich versichern!"

Und doch ist es erklärlich, daß § 9 des K.=A.=G. nicht so weite Anwendung gefunden hat, wie seine Schöpfer wohl erhofften. Denn so klar und gerecht sein Grundgedanke, so schwer ist seine praktische Anwendung. Diese setzt nämlich voraus, daß in jedem Fall bestimmt wird, welche einzelnen Grundstücke von einer be=

sonderen Veranstaltung besonderen Vorteil haben. Nun wird auch die sorgsamste Veranlagung hier eine gewisse Willkür nicht vermeiden können.

Warum soll der Kreis der Grundwertsteigerung, der durch eine Brücke, eine Parkanlage, eine neue Straßenbahn usw. hervorgerufen wird, gerade an dieser, von der Stadtverwaltung bestimmten Grenze aufhören? Reicht die Wirkung nicht noch eine Straße weiter oder hört sie nicht vielleicht schon eine Straße vorher auf? Benachbarte Grundstücke, von denen das eine noch herangezogen, das andere aber freigelassen wird, werden immer bis zu einem gewissen Grade willkürlich bestimmt werden müssen — ebenso natürlich die Höhe des Kostenbeitrags. Dazu kommt, daß man die Einzelfälle der Gesetzes-Anwendung selbst nur willkürlich bestimmen kann. Denn welche Veranstaltungen der Gemeinde bringen dem Grundeigentum nicht besondere Vorteile? Jede Kulturarbeit erhöht den Wert des benachbarten Bodens.

Das alles sind Schwierigkeiten, die natürlich in der Praxis bei fester Führung und gutem Willen nicht unüberwindlich sind; aber schon allein der Umstand, daß die Verbesserungsabgabe immer etwas Willkürliches an sich haben muß, steht einer allgemeinen Anwendung im Wege.

Und es war natürlich, daß Theorie und Praxis noch nach einem anderen Wege suchten, den berechtigten Grundgedanken nutzbar zu machen. Er wurde gefunden in der Zuwachssteuer, d. h. in einer Steuer, die beim Verkauf jedes Grundstücks einen Teil der Wertsteigerung erfaßt, die dem Eigentümer gleichsam zugewachsen, d. h. ohne sein eigenes Zutun entstanden ist.

VI. Die Zuwachssteuer.

Ihr Gedanke wurde zuerst von dem hervorragendsten deutschen Nationalökonomen, dem großen Märtyrer unserer wirtschaftlichen Einheit, Friedrich List, vertreten. Bereits 1845 erklärte er es für selbstverständlich, daß die Gemeinschaft, die durch Wasser- oder Verkehrs-Anlagen die Werte des Bodens erhöhe, bei seinem Verkaufe mindestens die Hälfte der dadurch erzielten Wertsteigerung als Steuer erhebe.

Auch Adolph Wagner vertrat den Gedanken schon vor mehr als dreißig Jahren; aber volkswirtschaftliche Wahrheiten setzen sich eben nur dann in lebendiges Leben um, wenn sich Menschen finden, die für sie kämpfen und arbeiten.

Es war der politisch und religiös neutrale Bund Deutscher Bodenreformer, der seit seiner Gründung die Nutzbarmachung der unverdienten Wertsteigerung am Boden für die Gesamtheit grundsätzlich vertrat.

Am 2. September 1898 wurde in der berühmten „Landordnung von Kiautschou" zuerst durch unsere Marineverwaltung für unser ostasiatisches Pachtgebiet eine Zuwachssteuer von $33^1/_3$ % eingeführt und von allen Parteien im Reichstag freudig begrüßt.

Aber wie schwer trotzdem der Gedanke in Deutschland zu ringen hatte, erfuhr der Verein der Festungsstädte, dem die Magistrate sämtlicher deutscher Festungsstädte angehören. Für diese hat die Frage natürlich eine besondere Bedeutung. Nach dem Gesetz vom 28. Dezember 1871 unterliegt das Grundeigentum vor den Festungswerken aus militärischen Gründen eingreifenden Beschränkungen. Es darf in der Hauptsache nicht mit massiven Gebäuden, zum Teil überhaupt nicht, bebaut werden. Sein Wert bleibt also der des Acker- oder Garten-Landes. Der Weg zur Baustelle aber ist natürlich in demselben Augenblick vollzogen, in dem

die Festungswerke und damit die Rayonbeschränkungen aufgegeben werden.

In der Regel müssen die Städte die alten Festungswerke vom Militärfiskus gegen hohe Summen erwerben, die dieser wieder braucht, um im weiteren Umkreis neue moderne Festungswerke anzulegen. Es erscheint als eine geradezu selbstverständliche Forderung der sozialen Gerechtigkeit, daß zu den großen Opfern der Städte für die Übernahme der alten Festungswerke die Grundstücke besonders herangezogen werden, deren Wert eben durch die Entfestigung mit einem Schlage ungeheuer steigt.

Wie nahe dieser Gedanke liegt, zeigt seine praktische Durchführung schon vor mehr als vierzig Jahren. Als die Stadt Mainz die Aufhebung der inneren Festungsumwallung erreichte, wurde ihr durch ein hessisches Gesetz vom 28. November 1872 gestattet, von dem Gelände, das die Rayonfreiheit erlangte, zugunsten der Stadtkasse eine außerordentliche Grundsteuer im Betrage von 500000 Gulden (857142 *M*) zu erheben.

Um diesen so einleuchtenden Gedanken im Interesse der Gemeinden allgemein nutzbar zu machen, beauftragte der Verein der Festungsstädte den Oberbürgermeister Back von Straßburg mit der Ausarbeitung eines Gesetzentwurfes. Leider unterblieb die Einsendung der geplanten Eingabe an die gesetzgebenden Körperschaften und zwar — weil die Bürgermeister der Festungsstädte zum Teil bei ihren eigenen Stadtverordneten, mit denen sie vertrauliche Fühlung nahmen, heftigen Widerspruch fanden. Darauf wandte sich Herr Oberbürgermeister Back an die Bodenreformer und veröffentlichte in ihrem Organ 1903, Nr. 8, seinen noch heute wertvollen Entwurf. Der Hauptteil lautet:

> § 1. Wenn eine Gemeinde durch Vertrag mit der Reichsmilitärverwaltung sich verpflichtet hat, eine Entschädigung zu zahlen behufs Beseitigung von Dienstbarkeiten, die auf dem Gesetze vom 21. Dezember 1871, betr. Beschränkungen des Grundeigentums in der Umgegend von Festungen, beruhen, so kann das befreite Grundeigentum herangezogen werden, um ihr Ersatz dafür zu leisten.
>
> § 4. Der Einschätzung unterliegen alle Grundstücke, welche bisher im ersten oder zweiten Rayon belegen waren und nun-

mehr gänzlich befreit oder in den dritten Rayon versetzt werden. Gegenstand der Schätzung ist der dadurch erzielte Mehrwert.

§ 5. Bis zu Zweidrittel dieses Mehrwertes ist jedes Grundstück verhältnismäßig beitragspflichtig zum Ersatz der von der Gemeinde übernommenen Entschädigung. Der Ersatz ist zu leisten in Gestalt einer jährlichen Rente, die mit 4 % des Beitragskapitals berechnet wird.

Es ist das Verdienst des bekannten Oberbürgermeister Adickes von Frankfurt a. M., das preußische K.-A.-G. zuerst zur Grundlage einer Gemeinde-Zuwachssteuer gemacht zu haben. 1904 führte er die erste kommunale Zuwachssteuer ein. 1905 folgte Köln. Nun war der Bann gebrochen, und bis zum 1. April 1910 hatten 430 Gemeinden und 13 Landkreise die Zuwachssteuer angenommen. Überall hatte nämlich die Praxis gezeigt, daß die zunächst von „Sachverständigen" in den dunkelsten Farben gemalten schrecklichen Folgen dieser Steuer durchaus nicht eintraten, und daß ihr Ergebnis oft alle Erwartungen überstieg.

In Landgemeinden und Gutsbezirken, die doch zum Teil auch sehr wesentliche unverdiente Wertsteigerungen erfahren, war ihre Erfassung auf diesem Wege jedoch nur in Ausnahmefällen zu erreichen. So wuchs der Gedanke der Reichs-Zuwachssteuer.

Ostern 1908 sprach Adolph Wagner auf dem Stuttgarter Tage der Deutschen Bodenreformer diese Forderung aus. Sie fand zunächst selbst in den eignen Reihen ernste Bedenken, die auch auf dem Bundestag der Bodenreformer 1909 in Nürnberg nach einem Referat von Prof. Stier-Somlo sich noch lebhaft geltend machten.

Auf dem großen Bodenreformtage in Gotha im Oktober 1910 aber trat der Bund einmütig für den Gedanken einer reichsgesetzlichen Regelung ein, legte aber zugleich in der „Gothaer Denkschrift" die Mindestforderungen fest, ohne die er eine glückliche Durchführung des Gedankens für unmöglich erklärte.

Der Kampf gestaltete sich nun ungemein heftig, weil Freunde und Gegner fühlten, daß hier ein folgenreicher Grundsatz um allgemeine Anerkennung rang.

Der Bund Deutscher Bodenreformer veranstaltete über 800 Versammlungen, verbreitete 12000 Hefte „Zum Kampfe um die Reichs-Zuwachssteuer“ und 600000 Flugblätter. Endlich wagte der Bund den ungewöhnlichen Schritt: eine Masseneingabe für eine Steuer. Trotz der allgemeinen Verbitterung, die durch Steuern, wie die Zündholzsteuer, Zuckersteuer usw. ausgelöst war, gelang es, Organisationen mit über 730000 Mitgliedern und 145768 Einzelunterschriften zu gewinnen. Diese Aufklärungsarbeit verfehlte ihren Zweck nicht. Der Widerstand aus Interessentenkreisen vermochte nicht den vom Reichsschatzsekretär Wermuth klug und fest vertretenen Gesetzentwurf zur Ablehnung zu bringen.

Am 1. Februar 1911 wurde die Reichs-Zuwachssteuer mit 198 gegen 93 Stimmen bei 20 Stimmenthaltungen angenommen.

Gegen die Zuwachssteuer stimmten allein geschlossen die Sozialdemokraten, geschlossen dafür die Nationalliberalen, die Wirtschaftliche Vereinigung und die Deutsche Reformpartei. In der Mehrheit dafür die Konservativen (42 Stimmen gegen 6 Stimmen), die Reichspartei (15 gegen 1), das Zentrum (48 gegen 19); in der Minderheit dafür die Fortschrittliche Volkspartei (16 gegen 22). Die Polen enthielten sich der Abstimmung. —

Allerdings waren die bodenreformerischen Mindestforderungen der Gothaer Denkschrift so wenig erfüllt, daß unter denen, die das Gesetz im Reichstag ablehnten, sich auch ein Vorstandsmitglied des Bundes Deutscher Bodenreformer befand.

In den monatelangen Verhandlungen der Reichstagskommission hatte man allen theoretischen Einwendungen entgegenzukommen und möglichst viel Schwankende zu gewinnen gesucht. So war ein Gesetz entstanden, das voll war von Schwierigkeiten aller Art. Man hatte namentlich versäumt, durch eine klare Linie alle kleinen Grundstücksverkäufe mit geringem Gewinn steuerfrei zu lassen, dafür aber die großen Gewinne, und vor allem die gewerbsmäßige Terrainspekulation, nun auch mit wirklich hohen Sätzen heranzuziehen. So kam es, daß vielfach Veranlagungen gemacht werden mußten, die den Beamten und den Verkäufern viel Mühe verursachten und doch keine Ergebnisse zeitigten. Dazu fehlten überhaupt vielfach geeignete Beamte, dieses ganz neue Steuerproblem zu bearbeiten und zugleich taktvoll und doch fest durch-

zuführen. Manche unglückliche Fassung des Gesetzes wurde durch die Art der Ausführung noch in ihrer Wirkung wesentlich verschärft. Das alles ist natürlich an sich nichts Ungewöhnliches, nichts, was gegen das Prinzip der Steuer spricht.

Der jetzige Staatssekretär des Reichsschatzamts, Kühn, hatte durchaus Recht, wenn er solchen Klagen gegenüber am 27. Juni 1913 im Reichstag erklärte:

> „Große Gesetze der vorliegenden Art können immer erst in langjähriger Praxis den Bedürfnissen des Wirtschaftslebens angepaßt werden. Man sollte also, wenn sie anfechtbar erscheinen, zunächst versuchen, die bessernde Hand an diese Gesetze zu legen. Man sollte das namentlich bei einem Gesetze tun, das seines gesunden Grundgedankens wegen bei allen Parteien des Hauses seinerzeit zahlreiche Anhänger gefunden hat."

Zur Zeit dieser Erklärung des Staatssekretärs aber lag bereits ein Beschluß der Budgetkommission auf Umgestaltung des Reichs-Zuwachssteuergesetzes vom 14. Februar 1911 vor. Das Reich sollte auf seinen Anteil an der Zuwachssteuer verzichten und die weitere Ausgestaltung den Gemeinden und Einzelstaaten überlassen.

Die Gründe zu solchem Beschluß entsprangen im wesentlichen parteipolitischer Taktik. Die dauernden Kosten für die große Wehrvorlage sollten auch durch eine Reichs-Erbschaftssteuer gedeckt werden, die auch das Kindeserbe umfaßte. Um dem Zentrum die Mitarbeit zu ermöglichen, wurde zu diesem Ziel der Umweg einer allgemeinen Vermögens-Zuwachssteuer beschritten.

Viele Abgeordnete sahen nun in der Vermögens-Zuwachssteuer auch zugleich eine Grundwert-Zuwachssteuer. So namentlich der Abgeordnete Schiffer, der am 27. Juni 1913 im Reichstag schwungvoll erklärte:

> „. . . . Dieser Zuwachssteuergedanke hat nicht einen Rückschritt gemacht, sondern einen Siegeslauf vollbracht. Es hat das Gesetz von früher seinen Beruf durchaus erfüllt, indem es dem Gedanken Bahn gebrochen hat, und ich bin überzeugt, daß ohne dieses Gesetz das uns jetzt beschäftigende Gesetz gar nicht möglich gewesen wäre. (Sehr richtig! links.) In das Volk muß erst der Gedanke hineinwachsen und

hineindringen, daß der Zuwachs eine größere Steuertragbarkeit besitzt als andere Vermögensarten."

Demgegenüber kann nur immer wieder betont werden: Der Boden ist ein Faktor innerhalb der Volkswirtschaft, der sich nicht dem Grade, sondern dem Wesen nach von allen andern unterscheidet, dessen Wertbildung andern Gesetzen unterliegt, und der deshalb ein besonderes Recht in Verwaltung und Besteuerung notwendig verlangt, wenn nicht ihm oder den andern Faktoren in der Volkswirtschaft Gewalt angetan werden soll. So ist die Grundwert-Zuwachssteuer eine Real-Steuer, die nur eine völlig unverdiente, bestimmt realisierte Vermögens-Vermehrung erfaßt, während die Vermögens-Zuwachssteuer eine Personal-Steuer ist, die neben der unverdienten auch die sauer verdiente, neben der realisierten auch die nur geschätzte Vermögens-Vermehrung erfaßt. Es ist nicht ungefährlich, daß der Name Zuwachs-Steuer, den die Bodenreformer einst für einen ganz scharf umgrenzten Begriff prägten, durch das neue Gesetz einen völlig veränderten Inhalt erhalten hat.

Aber der Schiffersche Gedankengang in Verbindung mit dem Hinweis auf mancherlei einzelne unglückliche Fassungen des alten Gesetzes schlug durch, so daß in § 1 des „Gesetzes über Änderungen im Finanzwesen vom 3. Juli 1913" bestimmt wurde:

„Der § 1, Abs. 2, Satz 3 des Zuwachssteuergesetzes vom 14. Februar 1911 erhält folgende Fassung:

Die Steuerfreiheit tritt nicht ein, wenn der Veräußerer oder sein Ehegatte den Grundstückshandel gewerbsmäßig betreibt.

Für alle nach dem Zuwachssteuergesetz vom 14. Februar 1911 nach dem 30. Juni 1913 eintretenden Fälle der Steuerpflicht fällt die Erhebung des Reichsanteils fort.

Für die Erhebung der Zuwachssteuer in den Gemeinden (Gemeindeverbänden) und Bundesstaaten gilt das bisherige Recht mit folgenden Maßgaben:

1. In entschädigungsberechtigten Gemeinden (Gemeindeverbänden) der im § 60 Abs. 1 bezeichneten Art wird bis zum 1. April 1915 der auf das Reich entfallende Anteil

zugunsten der Gemeinde (des Gemeindeverbandes) weiter erhoben.

2. Für entschädigungsberechtigte Gemeinden (Gemeindeverbände) der im § 60 Abs. 2 erwähnten Art kann die Landeszentralbehörde anordnen, daß die Satzungen, die vor dem 1. Januar 1911 bestanden haben, mit Wirkung von diesem Tage ab weitere Geltung haben. Der über den Durchschnittsertrag hinausgehende Betrag verbleibt der Gemeinde (dem Gemeindeverbande).

Die Vorschriften der vorstehenden Ziffern 1 und 2 finden auf die im § 61 erwähnten Bundesstaaten entsprechende Anwendung.

3. Die im Zuwachssteuergesetz dem Bundesrat oder dem Reichskanzler übertragenen Befugnisse gehen auf die Landeszentralbehörde über. Diese ist befugt, sie auf nachgeordnete Behörden zu übertragen.

4. Die Zuwachssteuerämter sind befugt, mit Genehmigung der Oberbehörde oder einer anderen von der Landeszentralbehörde zu bestimmenden Stelle von der Veranlagung und Erhebung der Zuwachssteuer insoweit abzusehen, als die Veranlagungskosten außer Verhältnis zum Ertrage stehen würden.

Durch Landesgesetz oder in Gemäßheit des Landrechts durch ortsstatutarische Vorschrift kann eine andere Regelung der Besteuerung des Wertzuwachses getroffen werden.“

Diese Bestimmungen bilden die Grundlage des nun geltenden Rechts. Sie sind leider nicht leicht verständlich.

In der Hauptsache aber bedeuten sie:

1. Für Einzelstaaten und Gemeinden bleibt das Gesetz vom 14. Februar 1911 maßgebend. Nur in bezug auf die Steuerfreiheit nach § 1 Abs. 2 ist eine Änderung eingetreten. Er bestimmte, daß kleine Eigentumsübergänge (bei bebauten bis 20000 *M*, bei unbebauten bis 5000 *M* Wert) steuerfrei blieben — aber nur unter zwei Bedingungen: 1. der Veräußerer und sein Ehegatte dürfen im letzten Jahr nicht mehr

als 2000 ℳ Einkommen gehabt haben und 2. er darf den Grundstückshandel nicht gewerbsmäßig betreiben.

Jetzt fällt die erste Bedingung fort. Diese kleinen Objekte werden also nur noch steuerpflichtig, wenn sie von gewerbsmäßigen Grundstückshändlern gehandelt werden.

Diese Bestimmung befreit die Steuerbehörden von einer Fülle der zeitraubendsten und zugleich unergiebigsten Arbeiten. Die meisten Grundstücksübertragungen in kleineren und mittleren Gemeinden bleiben also künftig von jeder Veranlagung zur Zuwachssteuer ausgeschlossen.

2. Das Reich verzichtet auf seinen Anteil an der Reichs-Zuwachssteuer.
3. In allen deutschen Gemeinden besteht die Reichs-Zuwachssteuer fort, die in der bisherigen Weise zwischen Staat und Gemeinde oder Gemeindeverband verteilt wird.
4. Zur Ausgestaltung der Zuwachssteuer bedarf es nicht mehr eines Reichsgesetzes, sondern sie kann durch Landesgesetzgebung oder in ihrem Rahmen durch Ortsstatut erfolgen.
5. „Entschädigungsberechtigte" Gemeinden nennt man solche, die eine Gemeinde-Zuwachssteuer vor dem 1. April 1909 beschlossen und vor dem 1. Januar 1911 in Kraft gesetzt hatten, die einen höheren Durchschnitts-Ertrag ergab, als der Anteil von 40% an der Reichs-Zuwachssteuer. In den allermeisten, nämlich in 387 Fällen wurde nach § 60 Abs. 1 des Reichsgesetzes vom 14. Februar 1911 die „Entschädigung" dadurch herbeigeführt, daß bis zum 1. April 1915 vom Ertrag der Steuer das Reich nicht 50% erhalten, sondern daß von diesem Anteil den Gemeinden soviel mehr gegeben werden sollte, daß der frühere Durchschnitts-Ertrag erreicht würde. In wenigen Fällen wurde nach § 60 Abs. 2 des genannten Gesetzes auf die Einführung des Reichs-Zuwachssteuer-Gesetzes verzichtet, und es blieb die alte Ordnung in Kraft. Diese „entschädigungsberechtigten" Gemeinden werden durch das Gesetz vom 3. Juli 1913 wesentlich besser gestellt, als vorher. In den erstgenannten 387 Gemeinden wird die Reichs-Zuwachssteuer in vollem Umfang weiter erhoben, und der gesamte Ertrag fließt in die Gemeindekasse. Von den zweit-

genannten ist es den Bundesstaaten Hamburg und Lübeck und — durch Minist.-Verf. vom 19. Juli 1913 — auch den preußischen Gemeinden Emden, Erfurt, Essen und Gelsenkirchen gestattet, ihre alten Ordnungen aufrecht zu halten und den gesamten Ertrag für sich zu behalten.

Zu der Frage der „entschädigungsberechtigten" Gemeinden hat in der entscheidenden Sitzung des Reichstags am 27. Juni 1913 einer der Hauptbeteiligten an dem Gesetz gewordenen Kompromiß, der Abg. Dr. Blunck, unter ausdrücklicher Zustimmung der Mehrheit als Absicht des Gesetzgebers ausgeführt:

„In dem Kompromißantrage ist unter I und II ausdrücklich ausgesprochen, daß die Gemeinden, die heute schon aus der Zuwachssteuer größere Beträge erhalten als die 40 %, diese größeren Beträge auch in Zukunft behalten sollen. Das ist der Grundgedanke, der diesen Antrag durchzieht. Wir wollen den Gemeinden nichts von dem nehmen, was ihnen das bisherige Gesetz gelassen oder überwiesen hat. Im Gegenteil: das bisherige Gesetz hat den Gemeinden diese höheren Erträgnisse nur für den Zeitraum von höchstens drei Jahren gelassen, und dieser Zeitraum wird durch den Kompromißantrag jetzt verewigt. Es wird jetzt ausgesprochen, daß die Gemeinden, falls nicht eine Änderung der Gesetzgebung eintritt, ohne weiteres auf unbestimmte Zeit in die Zukunft hinein alle die Beträge behalten sollen, die sie bisher schon aus der Zuwachssteuer bekommen haben, auch über die 40 % des Zuwachssteuergesetzes hinaus.

Es handelt sich da nicht um wenige Gemeinden, sondern nach der mir gewordenen Auskunft sind es heute schon 387 Gemeinden, die unter die Bestimmung von II Ziffer 1 dieses Kompromißantrags fallen. Dazu kommen noch die 6 Gemeinden, die unter die Ziffer 2 des Antrags fallen. Im ganzen handelt es sich also um ungefähr 400 Gemeinden oder Gemeindeverbände, die auf Grund dieser Kompromißanträge eine erweiterte Einnahme aus der Wertzuwachssteuer auch in Zukunft gesichert erhalten sollen. . . .

Nun ist dem Herrn Kollegen Dr. Jaeger allerdings zuzugeben, daß durch den letzten Absatz die Landesgesetzgebungen

das Recht bekommen haben, in diese ganze Gesetzgebung einzugreifen. Aber das mußten wir doch machen. Wir haben erkannt, daß der Sitz dieser Materie, oder ich will einmal sagen, daß der richtige Steuererheber für diese Wertzuwachssteuer nicht das Reich ist, sondern der Einzelstaat resp. die Gemeinde oder der Gemeindeverband.

Ich glaube nicht, daß irgendein Bundesstaat seine Landesgesetzgebung dazu benutzen wird, um diese Steuer wieder aufzuheben. Im Gegenteil, ich hoffe und erwarte, daß die Bundesstaaten recht weitgehend von der Befugnis Gebrauch machen werden, diese Steuer für ihre Gemeinden und meinetwegen auch für weitere Gemeindeverbände und für sich selber noch weiter nutzbringend um- und auszugestalten!"

In den nicht-entschädigungsberechtigten Gemeinden fällt vom 1. Juli 1913 an der 50proz. Anteil des Reiches fort. Das bedeutet zunächst ein Geschenk, das in erster Reihe natürlich der großen Terrainspekulation zugute kommt. Darüber waren sich die Wortführer aller Parteien einig. Aber auch die Vertreter des siegreichen Kompromisses sprachen es so scharf wie möglich aus, daß dieses Geschenk nur ein vorübergehendes sein dürfe. So erklärte in ihrem Namen der Abgeordnete Waldstein am 27. Juni im Reichstag ausdrücklich:

„Dem Kompromißantrag liegt nichts ferner, als die Absicht, die Spekulanten zu begünstigen. Wenn in einem gewissen Maße eine solche in der Übergangszeit eintreten sollte, so ist das eine für die Antragsteller höchst unerwünschte, aber schwer vermeidliche Folge des Antrags. (Hört! Hört!)

Wir fordern hierdurch die Gemeinden ausdrücklich auf, mit tunlichster Beschleunigung diejenigen 50 %, die das Reich jetzt frei gibt, durch Ortsstatut für sich zu beanspruchen."

Der gleichen Hoffnung gab wohl das Organ der Preußischen Staats-Regierung, die „Nordd. Allg. Ztg." in ihrem Rückblick auf die erste Juliwoche 1913 Ausdruck, wenn sie zusammenfassend schrieb:

„Es ist anzunehmen, daß gerade auf diesem Gebiete die

Entwicklung der Kommunalfinanzen fortschreitet, und so die Reichssteuer diesem an sich gerechtfertigten und durchaus gesunden Steuerprinzip den Boden bereitet hat."

Als die Reichs-Zuwachssteuer noch voll in Kraft war, hatten bereits 36 Gemeinden aller Größen Gemeindezuschläge beschlossen und zwar Orte in Preußen, Bayern, Sachsen, Hessen, Oldenburg, Sachsen-Altenburg, Sachsen-Gotha.

Auch manche Gemeindeverbände hatten bereits sich diese Einnahmequelle erschlossen, so der Kreis Randow, der einen Zuschlag von 100 % mit 27 gegen 2 Stimmen am 9. Dezember 1912 beschloß.

Es erscheint für jede pflichtbewußte Gemeindeverwaltung wohl selbstverständlich, jetzt, nachdem das Reich auf seinen Anteil verzichtet hat, diesen Weg zu beschreiten, namentlich da ja durch das Gesetz vom 3. Juli 1913 alle kleinen Objekte in der Regel nicht mehr besteuert werden (s. S. 79). Am 1. September 1913 erfreuten sich bereits über 400 Gemeinden des vollen Ertrags der Steuer (387 + 6 „entschädigungsberechtigte" Gemeinden + 36, die besondere Gemeindezuschläge erhoben, und endlich Falkenberg und Schweidnitz, die sofort nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes 100 % Gemeindezuschlag beschlossen).

In der Regel lauten die Gemeindeordnungen sehr einfach, etwa nach dem Muster der Stadt Cottbus, deren Ortssatzung nur aus folgenden zwei Paragraphen besteht:

§ 1.

Zu dem Anteil an dem Ertrage der Zuwachssteuer, welche der Stadt Cottbus gemäß § 58 des Reichsgesetzes vom 14. Februar 1911 zufließt, wird ein Zuschlag von 100 % erhoben.

Reichssteuer und Zuschlag dürfen zusammen 30 % der Wertsteigerung nicht übersteigen.

§ 2.

Diese Ordnung tritt am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Einzelne Gemeinden aber haben bereits begonnen, von dem Recht der selbständigen Ausgestaltung der Zuwachssteuer

Gebrauch zu machen, um das Schematische, das jedem Reichsgesetz seiner Natur nach anhaften muß, für die örtlichen Bedürfnisse auszuschließen.

Wenn es z. B. im allgemeinen durchaus gerechtfertigt erscheint, langjährigen Besitz zu schonen, und wenn deshalb die Reichszuwachssteuer mit der Länge der Besitzdauer den Prozentsatz der Steuer fallen läßt, so ist diese Erscheinung doch in sehr vielen Industrie-Gemeinden anders zu werten.

Man kennt die „Millionen-Bauern", die durch den Verkauf eines kleinen Teiles ihres Geländes sich ein Kapital schufen, dessen Rente sie reich macht, und die dann jedem weiteren Land-Verkauf in der gewissen Hoffnung wiederstreben, daß jedes Jahr Wartezeit ihnen einen erhöhten Preis sichern muß. Solche Elemente haben natürlich mit unseren tätigen Bauern auch nicht das geringste mehr zu tun. Sie sind nichts weiter als Terrainspekulanten — und häufig die schwerfälligsten von allen. Sie stellen oft die gefährlichste Hemmung für eine gesunde Entwicklung vieler Gemeinden dar. Es ist deshalb eine sozialpolitisch durchaus gerechtfertigte Ausgestaltung der Zuwachssteuer, wenn z. B. Hagen bereits am 10. April 1911 beschloß:

> Die Stadtgemeinde Hagen i. W. erhebt zu dem Anteil an dem Ertrage der Zuwachssteuer, der ihr gemäß § 58 des Reichsgesetzes vom 14. Februar 1911 zufließt, einen Zuschlag. Der Zuschlag beträgt 30 % der der Gemeinde zufließenden Beträge und steigt für jedes volle Jahr des für die Steuerberechnung maßgebenden Zeitraums um 2 % (also auf 32, 34 usw.), jedoch nicht über 100 %.

Noch weiter führt die Staffelung der Zuschläge die Gemeinde Herne durch:

> Die Stadtgemeinde erhebt beim Übergange des Eigentums an unbebauten Grundstücken zu dem Anteil an dem Ertrage der Zuwachssteuer, welcher ihr nach § 58 des Reichsgesetzes vom 14. Februar 1911 zufließt, einen Zuschlag.
>
> Der Zuschlag beträgt 30 % des der Gemeinde zufließenden Betrages.
>
> Der Zuschlag steigt für jedes vollendete Jahr des für die Steuerberechnung maßgebenden Zeitraums um 2 % des der

Gemeinde zufließenden Betrages, soweit sich die Steuer nach § 28 Abs. 2 um 1 % ihres Betrages für jedes Jahr dieses Zeitraumes ermäßigt.

Der Zuschlag steigt um 3 % des der Gemeinde zufließenden Betrages für jedes vollendete Jahr dieses Zeitraumes, soweit sich die Steuer nach § 28 Abs. 2 des Reichsgesetzes vom 14. Februar 1911 um $1^1/_2$ % ihres Betrages für jedes Jahr dieses Zeitraumes ermäßigt.

Durch die Neuregelung, die das Gesetz über „Änderungen im Finanzwesen vom 3. Juli 1913" bringt, können sich die Gemeinden nun auch von der durch die Reichs-Zuwachssteuer geschaffenen Grundlage trennen, und die Erfassung des unverdienten Wertzuwachses selbständig versuchen.

Gelsenkirchen hat die Zuwachssteuer mit der Umsatzsteuer verbunden. In der „Ordnung für die Erhebung einer Gemeindesteuer bei der Erwerbung von Grundstücks- und Bergwerkseigentum vom 10. August 1905" wird eine einfache Umsatzsteuer von $1^1/_2$ % vorgesehen.

Dann heißt es in

§ 15.

Neben der nach vorstehenden Bestimmungen zu entrichtenden Steuer werden folgende Zuschläge zur Umsatzsteuer (erhöhte Umsatzsteuer) erhoben:

1. Bei unbebauten Grundstücken

von demjenigen Betrage des bei dem steuerpflichtigen Geschäfte erzielten Erwerbspreises, um welchen dieser Preis den Wert des Grundstücks als landwirtschaftlich nutzbares Land übersteigt,

in Höhe von 1 % des Mehrwerts, wenn er für den ar bis zu 1000 ℳ
„ „ „ $1^1/_2$% „ „ „ „ „ „ „ „ „ 2000 „
„ „ „ 2 % „ „ „ „ „ „ „ „ „ 3000 „

beträgt, und so fort je $^1/_2$ % bei je weiteren 1000 ℳ Mehrwert zunehmend, bis zum Höchstsatze von 15 % einschließlich.

2. Bei bebauten Grundstücken

a) wenn das seit mehr als 20 Jahren bebaute Grundstück innerhalb der letzten 20 Jahre vor dem steuerpflichtigen Rechtsgeschäfte nicht veräußert ist,

in Höhe von $1/2$ % des bei dem steuerpflichtigen Rechtsgeschäfte erzielten Erwerbspreises,

b) wenn das Grundstück als bebautes innerhalb der letzten 20 Jahre vor dem steuerpflichtigen Rechtsgeschäfte schon einmal oder öfter veräußert ist, und der bei dem nunmehr steuerpflichtigen Rechtsgeschäfte erzielte, jedoch um die für Neubauten und Erweiterungsbauten nachweislich verauslagten Beträge gekürzte Erwerbspreis den Vorpreis um mindestens 20 % übertrifft,

in Höhe von 3% dieser Wertsteigerung, wenn sie sich auf 20—25%
„ „ „ 4% „ „ „ „ „ „ mehr als 25—30%
„ „ „ 5% „ „ „ „ „ „ „ „ 30—35%
„ „ „ 6% „ „ „ „ „ „ „ „ 35—40%

beläuft und so fort je 1 % bei weiteren 5 % Wertsteigerung zunehmend, bis zum Höchstsatze von 30 % einschließlich.

Eine sozial und finanziell wertvolle Reform könnte die Zuwachssteuer durch die Bestimmung erfahren, daß die Aufwendungen für Kosten des Erwerbs, für Bauten, Umbauten oder sonstige dauernde Verbesserungen, für Straßenbauten usw., die nach § 14 der heute geltenden Zuwachssteuer dem *Erwerbspreis* zuzurechnen, künftig vom *Verkaufspreis abzusetzen* sind. Vor der Reichs-Zuwachssteuer war diese Art der Regelung in einzelnen Gemeindeordnungen bereits durchgeführt, so in der Zuwachssteuerordnung in *Finsterwalde* vom 23. November 1909. Sie bestimmte in § 2:

> Vom *Verkaufspreis* sind *abzusetzen*: alle glaubhaft gemachten, neben dem Erwerbspreise erwachsenen Ausgaben für dauernde Verbesserungen, sowie über Ausbesserungen hinausgehende Umbauten des Grundstücks, einschließlich der Straßen- und Kanalbaukosten.

Der Unterschied scheint gering, ist aber für den finanziellen Ertrag der Steuer von wesentlicher Bedeutung. Nehmen wir ein Beispiel: Es kauft jemand Bauland für 30 000 ℳ; er errichtet darauf Bauten für 50 000 ℳ und verkauft nach kurzer Zeit das Grundstück für 120 000 ℳ.

Nach der bisherigen Übung würde die Rechnung lauten:

Erwerbspreis . . .	30000 ℳ
Dauernde Verbesserung	50000 „
	80000 ℳ

Der unverdiente Wertzuwachs würde also betragen (120 000 — 80 000 =) 40 000 ℳ, d. h. er würde 50 % betragen.

Nach der neuen Fassung käme vom Verkaufspreis von 120 000 ℳ der Wert der Verbesserung mit 50 000 ℳ in Abzug = 70 000 ℳ.

Der unverdiente Wertzuwachs würde dann die Differenz zwischen 30 000 und 70 000 ℳ betragen, gleich 133⅓ %!

Da die Zuwachssteuer-Ordnungen in der Regel die Prozentsätze der Zuwachssteuer nach der Höhe des Gewinns abschätzen, so würde in diesem Fall ein wesentlich höherer Satz zur Erhebung kommen.

Natürlich darf nicht allein die finanzielle Ergiebigkeit entscheiden, sondern in erster Reihe die innere Gerechtigkeit. Aber gerade auch aus diesem Grunde ist der neue Weg vorzuziehen. Die Verbesserungen, Bauten usw. erfahren doch keinen unverdienten Wertzuwachs. Sie sind ungefähr zu demselben Preise überall wieder herzustellen, wo man ihrer bedarf. Den unverdienten Wertzuwachs empfängt allein der Boden, und deshalb ist es nur gerecht, wenn durch die neue Art der Berechnung der Wertzuwachs des Bodens allein zugrunde gelegt wird.

In Finsterwalde gelang es dem Bürgermeister Fritzsch, die Stadtverordnetenversammlung einstimmig für diesen Fortschritt zu gewinnen.

Eine besondere Eigenart weist das Zuwachssteuergesetz des Stadt-Staats Hamburg auf. Die klugen Geschäftsleute, die hier die Gestaltung in der Hand hatten, erkannten, daß die Erfassung des Wertzuwachses ausschließlich nach Prozentsätzen immer etwas Abstraktes, Unvolkstümliches behalten wird, und daß hier bei Verkäufen kleiner Objekte auch Summen in Betracht kommen, deren Veranlagung und Erhebung weder in finanzieller noch in sozialer Hinsicht sich lohne.

Sie haben deshalb nicht nur den Prozentsatz des Gewinns, sondern auch seine absolute Höhe zur Grundlage genommen.

§ 5 des Hamburger Gesetzes vom 12. Oktober 1908 bestimmt:

Die Steuer beträgt bei einem Wertzuwachs

bis zu ℳ 2000	. . . .	1 %
von mehr als „ 2000 bis zu 4000	. . . .	1½%
„ „ „ „ 4000 „ „ 6000	. . . .	2 %
„ „ „ „ 6000 „ „ 8000	. . . .	2½%
„ „ „ „ 8000 „ „ 10000	. . . .	3 %
„ „ „ „ 10000 „ „ 20000	. . . .	3½%
„ „ „ „ 20000 „ „ 30000	. . . .	4 %
„ „ „ „ 30000 „ „ 40000	. . . .	4½%
„ „ „ „ 40000	. . . .	5 %

des Wertzuwachses.

Zu den in Absatz 1 bezeichneten Sätzen werden, wenn der Wertzuwachs mehr als 10 % des der Berechnung des Wertzuwachses zugrunde zu legenden Anschaffungswertes beträgt, Zuschläge erhoben, und zwar in Höhe von

10%	bei einem Wertzuwachs von mehr als	10— 20%
20%	„ „ „ „ „ „	20— 30%
30%	„ „ „ „ „ „	30— 40%
40%	„ „ „ „ „ „	40— 50%
50%	„ „ „ „ „ „	50— 60%
60%	„ „ „ „ „ „	60— 70%
70%	„ „ „ „ „ „	70— 80%
80%	„ „ „ „ „ „	80— 90%
90%	„ „ „ „ „ „	90—100%
100%	„ „ „ „ „ „	100 %

des Anschaffungswertes.

Die nach den Vorschriften der Absätze 1 und 2 zu berechnende Wertzuwachssteuer wird nur zu drei Vierteilen erhoben, wenn bei Eintritt der die Steuerpflicht begründenden Tatsache mehr als 30 Jahre seit der letzten voraufgegangenen Veräußerung verflossen sind. Andererseits wird, wenn dieser Zeitraum weniger als 10 Jahre beträgt, zu der nach den Vorschriften der Absätze 1 und 2 zu berechnenden Wertzuwachssteuer ein Zuschlag in Höhe von einem Viertel dieser Steuer erhoben.

In § 3 hat das Hamburger Zuwachssteuergesetz im Gegensatz zu anderen Zuwachssteuer-Ordnungen noch die Bestimmung:

Zinsen des Anschaffungspreises dürfen diesem selbst dann nicht hinzugerechnet werden, wenn das Grundstück seit der Anschaffung keine Nutzung gewährt hat.

Niemand kommt auf den Gedanken, dem Erwerber irgendeines gewerblichen Unternehmens einen bestimmten Zinssatz zu garantieren. Wer aus dem Boden nicht den üblichen Nutzen für sein Kapital zu gewinnen vermag, den zwingt ja niemand, den Boden zu erwerben. Die Zinsanrechnung auf unbebauten Boden ist in der Regel ein Steuerprivileg der Terrainspekulation, das aus sozialen und finanziellen Gründen abzulehnen ist.

Wie sich Staat und Gemeinden den Ertrag der Zuwachssteuer teilen können, zeigt das Landes-Gesetz des Fürstentums Lippe-Detmold vom 8. Januar 1910:

§ 1.

(1) Von dem Wertzuwachs der im Fürstentum belegenen Grundstücke wird nach Vorschrift dieses Gesetzes eine Abgabe erhoben (Wertzuwachssteuer), und zwar im Betrage von einem Vierteile der im § 13 bestimmten Sätze zugunsten des Staates.

(2) Die Gemeinden (Stadt-, Amts- und Dorfgemeinden) können durch ihre Vertretungen (in den Städten Magistrate und Stadtverordnete, auf dem Lande Amtsgemeinderat bzw. Gemeindeausschuß) die Einführung einer Wertzuwachssteuer für ihren Bezirk beschließen, die Stadtgemeinden bis zum Betrage von drei Vierteilen, die Amtsgemeinden bis zum Betrage von einem Vierteile, die Dorfgemeinde bis zum Betrage von zwei Vierteilen der in § 13 bestimmten Sätze.

§ 13.

(1) Die Steuersätze werden nach dem Verhältnisse des Wertzuwachses zum Erwerbspreise abgestuft, sie betragen:

4%	des Wertzuwachses,	wenn	dieser	sich	auf	10 — 12½%	beläuft
5%	„	„	„	„	„	12½— 15 %	„
6%	„	„	„	„	„	15 — 17½%	„
7%	„	„	„	„	„	17½— 20 %	„
8%	„	„	„	„	„	20 — 22½%	„
9%	„	„	„	„	„	22½— 25 %	„

10%	des Wertzuwachses,	wenn	dieser	sich	auf	25 — 30	%	beläuft
11%	"	"	"	"	"	30 — 35	%	"
12%	"	"	"	"	"	35 — 40	%	"
13%	"	"	"	"	"	40 — 45	%	"
14%	"	"	"	"	"	45 — 50	%	"
15%	"	"	"	"	"	50 — 60	%	"
16%	"	"	"	"	"	60 — 70	%	"
17%	"	"	"	"	"	70 — 80	%	"
18%	"	"	"	"	"	80 — 90	%	"
19%	"	"	"	"	"	90 —100	%	"
20%	"	"	"	"	"	100 —110	%	"
21%	"	"	"	"	"	110 —120	%	"
22%	"	"	"	"	"	120 —130	%	"
23%	"	"	"	"	"	130 —140	%	"
24%	"	"	"	"	"	140 —150	%	"
25%	"	"	"	"	"	150% und darüber		"

§ 27.

(1) Das Gesetz tritt bezüglich der Begründung der Steuerpflicht zugunsten des Staates mit Wirksamkeit vom 1. Januar 1909 in Kraft. Ist die gerichtliche Verlautbarung des Übertragungsgeschäfts vor diesem Zeitpunkte erfolgt, so bleibt der Eigentumswechsel steuerfrei.

(2) Die Steuerpflicht zugunsten der Gemeinden tritt mit dem Zeitpunkte der Beschlußfassung ein, sofern in dem Beschluß nicht ein späterer Zeitpunkt bestimmt ist. Die Gemeinden sind befugt, die Einführung der Steuer mit Wirksamkeit von einem früheren, jedoch nicht vor dem in Abs. 1 genannten Zeitpunkt an, innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten nach der Verkündung des Gesetzes selbständig zu beschließen.

(3) Die Gemeinden sind befugt, die Einführung der Steuer zu ihren Gunsten mit Wirksamkeit auch von einem früheren Zeitpunkte an, jedoch nicht vor dem 1. April 1907, innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Verkündung des Gesetzes zu beschließen. Der Beschluß bedarf der Genehmigung der Regierung. Die aus der Veranlagung innerhalb dieses Zeitraumes erwachsenden Barauslagen fallen den betreffenden Gemeinden zur Last. Der Staat erhält für die ihm zur Last fallenden sachlichen Unkosten der Veranlagung 5 % der Steuerbeträge.

Bestimmte Kreise wiederholen unaufhörlich, daß die Zuwachssteuer finanziell nicht lohne. Der Versuch der Reichs-Zuwachssteuer habe das endgültig bewiesen. Das ist natürlich eine Torheit. Daß die Gestaltung der Reichs-Zuwachssteuer unglücklich war und ihre Ausführungen häufig noch unglücklicher, ist bereits hervorgehoben. Trotz der Neuheit des Gedankens, der natürlich außerordentliche Schwierigkeiten weckte, war jedoch auch der Ertrag der Reichs-Zuwachssteuer in stetem Steigen begriffen. Der Reichs-Anteil betrug

im 1. Rechnungsjahr	10 069 340 M
im 2. Rechnungsjahr	20 021 897 „

Der Gesamtertrag erreichte im 2. Rechnungsjahre trotz der schwierigen Allgemeinlage (Krieg, teures Geld usw.) 47 Millionen M.

Wie sehr selbst berufene Sachkenner die Höhe des unverdienten Wertzuwachses in ihren Gemeinden unterschätzen, davon hat der Kampf um die Gemeinde-Zuwachssteuer viele lehrreiche Beispiele ergeben. Als in Köln im Jahre 1905 die vom Bürgermeisteramt vorgelegte Zuwachssteuer von der Stadtverordnetenversammlung „gemildert“ wurde, erklärte der erfahrene Bürgermeister Becker, daß die Steuer in seinen Augen nur noch dekorativen Wert habe. Man setzte die Steuer mit 20 000 M in den Etat. In Wahrheit ergab sie 287 177 M. In Chemnitz wurde der Ertrag der Zuwachssteuer für 1910 mit 100 000 M veranschlagt; in Wirklichkeit ergab sie 423 765,52 M. In Schöneberg schätzte sie der unterrichtete Kämmerer im ersten Jahre auf 300 000 M; sie ergab 776 000 M.

Welche Bedeutung die Zuwachssteuer für die gesamten steuerlichen Verhältnisse hat, ergab sich in Groß-Lichterfelde, wo infolge der reichen Erträge der Zuwachssteuer die Einkommensteuer von 125 auf 110 % herabgesetzt werden konnte. In Weißensee war es aus gleicher Ursache im gleichen Jahre möglich, die Einkommensteuer von 155 auf 125 % herabzusetzen.

Wir geben im folgenden die Ergebnisse der Gemeinde-Zuwachssteuer aus 60 Gemeinden wieder. Die Zahlenreihe zeigt naturgemäß große Schwankungen. Sie sind zum Teil auf die Gestaltung der Zuwachssteuer zurückzuführen, zum Teil auf lokale Verhältnisse, die, wie die Eröffnung eines neuen Bahnhofs, einer neuen Industrie-

anlage usw. im einzelnen Jahre natürlich ganz verschieden den Grundstücksmarkt beeinflussen. In jedem Falle aber zeigt das Verzeichnis, welche bedeutsamen Einnahmen nicht nur in großen, sondern vielfach auch gerade in kleinen Gemeinden auf diesem Wege gewonnen werden können.

Gemeinde (Gemeindeverband)	Einwohnerzahl 1909	Isteinnahme i. J. 1909*) *M*	Auf den Kopf d. Bevölkerung *M*
1. Allenstein (seit 28. 7. 1909) . .	32 180	32 200	1,—
2. Bad Wildungen	4 000	5 103	1,03
3. Bensheim	8 870	4 404	—,50
4. Borna b. Chemnitz	3 600	16 664	4,63
5. Breslau	508 349	170 206	—,33
6. Burrig (seit 28. 9. 1909) . .	3 686	7 989	2,17
7. Cöln	471 500	203 724	—,43
8. Dortmund	206 272	204 793	—,99
9. Erfurt	107 497	96 579	—,90
10. Essen (Ruhr)	272 185	510 385	1,91
11. Flensburg	56 629	58 462	1,03
12. Gelsenkirchen (vom 1. 6. 09 — 31. 5. 10)	170 000	205 300	1,21
13. Görlitz	85 347	43 359	—,51
14. Göttingen	36 500	32 106	—,88
15. Griesheim a. M.	11 039	16 587	1,50
16. Groß-Lichterfelde	42 111	67 705	1,61
17. Hagen i. W.	85 678	112 942	1,32
18. Hamburg (Staat, am 31. 8. 10)	977 140	2 490 417	2,55
19. Hannover	294 500	240 900	—,80
20. Hennigsdorf	2 313	14 524	6,28
21. Heppens	15 700	9 557	—,69
22. Hildesheim (vom 17. 4. 09 — 31. 3. 10)	47 061	32 103	—,68
23. Hiltfeld	9 603	15 573	1,62
24. Isernhagen K. B.	384	3 361	8,75
25. Jena	36 622	57 970	—,58
26. Kiel	184 813	116 679	—,63
27. Klein-Schönebeck	2 006	5 638	2,80
28. Kreis Osthavelland	75 350	47 785	—,63
29. Leipzig	542 475	303 168	—,56
30. Lesum	2 415	4 927	2,04
31. Liegnitz	64 270	83 188	1,29
32. Lübeck	112 000	142 376	1,27

*) Mit wenigen Ausnahmen Rechnungsjahr vom 1. 4. 09 bis 31. 3. 10.

Gemeinde (Gemeindeverband)	Einwohnerzahl 1909	Isteinnahme i. J. 1909 ℳ	Auf den Kopf d. Bevölkerung ℳ
33. Markersdorf	2 221	23 538	10,60
34. Mikultschütz	13 008	17 124	1,32
35. Naudorf	3 478	13 312	3,77
36. Neuhaldensleben (vom 25. 1. 09 — 31. 3. 10)	10 675	13 206	1,24
37. Nordenham	7 000	13 969	2,—
38. Offenbach (Mit Bürgel) . . .	67 000	45 855	—,68
39. Oliva	9 002	11 528	1,28
40. Osnabrück	64 034	49 704	—,78
41. Pankow	39 146	200 424	5,12
42. Reichenhain	1 547	3 677	2,38
43. Reinickendorf	30 127	90 421	3,—
44. Saarbrücken	101 646	97 756	—,96
45. Schöneberg (vom 30. 4. 09 — 31. 7. 10)	167 723	785 286	4,68
46. Seebad Bansin	219	5 217	23,82
47. Sonnenberg (vom 29. 12. 09 — 30. 6. 10)	3 689	2 845	—,77
48. Steglitz (vom 18. 3. — 10. 8. 10)	57 200	46 000	—,80
49. Stolp i. Pom.	33 435	10 180	—,30
50. Stötteritz	17 000	26 323	1,55
51. Suhl (vom 15. 6. 09 — 11. 3. 10)	13 991	7 629	—,55
52. Tegel	18 000	70 288	3,90
53. Tempelhof	17 678	59 192	3,35
54. Treptow (Kreis Teltow, vom 3. 12. 09 — 10. 8. 10) . .	22 049	203 905	9,25
55. Weimar	32 477	16 300	—,44
56. Weißensee	42 709	193 528	4,53
57. Wiesbaden	108 000	168 746	1,56
58. Wilhelmsburg	25 921	121 025	4,67
59. Zehlendorf	15 921	616 656	38,73
60. Zoppot	14 551	19 371	1,33

Man soll also auch in rein ländlichen Kreisen ruhig die Steuer bestehen lassen, ja, sich die Mühe nicht verdrießen lassen, mindestens einen 100prozentigen Zuschlag zu beschließen. Wer will sagen, ob nicht morgen doch Verhältnisse eintreten, die die Bodenwerte unvermutet in die Höhe treiben? Treten diese Verhältnisse ein, so hat eine solche Steuergestaltung natürlich sofort in ihren Interessenten heftige Gegner. Ihre Einführung verursacht Zeitverlust, in dem oft der Gemeinde große Gewinne verloren gehen, während ein Ruhen-

bleiben der Zuwachssteuerordnung im schlimmsten Falle eben ein Aktenstück mehr bedeutet, das zu manchem andern einmal unbenutzt liegt.

Die Gemeinde Feldmoching z. B. gewann durch den Anteil der Reichs-Zuwachssteuer im Jahre 1912 unerwartet einen solchen Ertrag, daß sie die Zuschläge zur Einkommensteuer auf die Hälfte herabsetzen konnte.

Die Gemeinden Dabendorf und Glienick bei Zossen, die zu den ärmsten Gemeinden Preußens gehören, erhielten durch ihren Anteil an der Reichs-Zuwachssteuer soviel, daß nach dem Urteil ihrer Gemeindevorsteher ihre Finanzen gesund gemacht wurden. Dabendorf, das 628 Einwohner zählt, erhielt 1912 aus der Reichs-Zuwachssteuer 8700 ℳ, d. h. auf den Kopf der Bevölkerung fast 14 ℳ. Glienick, das 818 Einwohner zählt, erhielt 7800 ℳ, d. h. auf den Kopf der Bevölkerung über 9 ℳ.

Die Ursache der Wertsteigerung war die Anlegung eines neuen Truppenübungsplatzes in der Nähe.

Als auf dem 8. Westfälischen Landgemeindetag in Herten die Frage der Zuwachssteuer behandelt wurde, konnten in der Besprechung Beispiele von außerordentlichen Wertsteigerungen angeführt werden. Flächen, die vor wenigen Jahren noch für etwa 20000 ℳ erworben wurden, seien für 200000 bis 400000 ℳ enteignet oder verkauft worden.

Im allgemeinen muß festgehalten werden: jede Mark, die an dem unverdienten Wertzuwachs gewonnen wird, ist ein Mittel mehr, zur erhöhten Befriedigung von Kulturbedürfnissen! Was das z. B. auf dem Gebiete der Schule bedeutet, zeigt u. a. das Protokoll einer Sitzung des Schulvorstands von Udenhausen während des Kampfes um die Reichs-Zuwachssteuer:

Geschehen, Udenhausen, den 26. Oktober 1910.

Ordnungsgemäß eingeladen und beschlußfähig versammelt, ... faßt der Schulvorstand folgenden Beschluß:

Der Schulvorstand Udenhausen schließt sich in corpore der Petition des „Bundes Deutscher Bodenreformer“ an den Deutschen Reichstag an um baldige Einführung der Reichs-Zuwachssteuer, in der Erwägung, daß gerade die deutschen Volksschu-

len (die in denselben in viel zu großer Anzahl zusammengedrängten Kinder und ihre Lehrer einerseits, und die mit der Unterhaltung der Schulen stark belasteten Gemeinden andererseits) schwer unter der allgemeinen Geldnot in Reich, Staat und Gemeinde zu leiden haben, während alljährlich Werte im Betrage von Hunderten von Millionen, welche nicht von Einzelnen, sondern von der Allgemeinheit geschaffen worden sind, in die Taschen Einzelner fließen, welche nicht die geringste produktive Arbeit dazu geleistet haben.

Vorg., gen. u. unterschr.

gez. Möbus, Pf., Vors.; Weber (Bürgermstr.); Rieger, Lehrer; Greb, Wagner.

Nehmen wir ein vielgebrauchtes Schulbeispiel. Im Dorfe Heppens bei Wilhelmshaven kaufte ein Frankfurter Herr eine Landstelle für 53000 *M.* Innerhalb von 14 Jahren hatte er sie wiederverkauft zum Gesamtpreise von 800000 *M*, ohne daß er seinerseits besondere Aufwendungen gemacht hatte. Durch das Zusammenwirken von Reich (Marine), Staat und Gemeinde konnte er einen unverdienten Gewinn von 747000 *M* „machen". — Ein Beamter, Lehrer, Geistlicher, Gewerbetreibender, der in Heppens ein Jahreseinkommen von 3000 *M* bezieht, (nicht 10% der deutschen Familien beziehen ein solches Einkommen!) müßte länger als 240 Jahre arbeiten, um die 747000 *M* als Ertrag ehrlicher Arbeit zu gewinnen. Wie viele Steuern, direkte und indirekte, hätte eine solche Familie nun in 240 Jahren zu leisten? Im Licht einer solchen einfachen Überlegung stellt sich eine verhältnismäßig hohe Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses am Boden nicht als eine Ausnahmebesteuerung dar, sondern vielmehr ihre Unterlassung als eine schwere Benachteiligung aller Familien, die von geistiger oder körperlicher Arbeit innerhalb der Gemeinde leben!

Wichtiger aber noch als alle finanzielle hat sich die erziehliche Bedeutung der Zuwachssteuer in der Praxis erwiesen: Die Zuwachssteuer als Erzieherin zur Ehrlichkeit auf dem Grundstücksmarkt!

Ein großer Teil der Erbitterung, mit der gerade gegen diese Steuer Sturm gelaufen wird, und aus der heraus klug rechnende

Geschäftsleute große Summen aufwenden zu seiner Bekämpfung, findet hier seine Erklärung! Ein eingehendes Nachspüren aller einzelnen Wege ist natürlich sehr schwer unseren vielerfahrenen Terrainspekulanten gegenüber, die, wie vor kurzem ein amerikanischer Grundstücksmakler erklärte, die „staunende Bewunderung“ der ganzen Welt wecken. Es genügt ja aber auch, einige typische Wege herauszugreifen, welche die Zuwachssteuer ungangbar gemacht hat.

Terrainspekulanten suchen Käufer für ihr Gelände. Um einen Preis zu „etablieren“, werden zunächst Grundstücksteile an Tochtergesellschaften, wohl auch an eigene Direktoren, Aufsichtsratsmitglieder oder an solche, die mit diesen bekannt, verwandt, verschwägert sind oder in ihren Diensten stehen, verkauft, natürlich zu Preisen, die große Gewinne herausrechnen lassen, die es „rechtfertigen“, daß man die Aktien mit 20, 30 oder 50% Agio zur Zeichnung auslegt. Diese Scheinkäufe „beleben“ das Geschäft, „animieren“ das naive Publikum zum Kauf und geben dem ganzen Grundstückshandel eine treibhausartige Entwicklung.

Solche Geschäfte „lähmt“, „erdrosselt“ usw. die Zuwachssteuer nun allerdings. Denn sie fordert von den großen Gewinnen auch solcher Scheinkäufe nun ihren Anteil, und zwar nicht in irgendwelchen geduldigen Papieren, sondern in gutem barem Gelde.

Ähnlich ist es mit der häufigen Abgabe von Terrains an kapitalschwache Käufer. Die Tempelhoferfeld-Aktien-Gesellschaft z. B., hinter der unsere drei ersten Banken stehen, hat im ersten Geschäftsjahre für 3 Millionen ℳ Baustellen verkauft und dabei nur 100000 ℳ bar vereinnahmt. Wie groß die mit solchem System verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Nachteile sind, beleuchtet ein Gutachten der Ältesten der Berliner Kaufmannschaft, in dem es für angemessen erklärt wird, wenn bei einer Anzahlung von nur 2% der Kaufpreis um 15—20% höher bemessen wird als bei einer Anzahlung von 10%. Diese Geschäfte, die zu einer künstlichen Verteuerung des Bodens und damit zu einer Verteuerung unserer Werk- und Wohnstätten, unserer ganzen Lebenshaltung führen müssen, werden nun durch die Zuwachssteuer natürlich aufs äußerste erschwert; fordert sie doch auch von den 15 bis 20% des so merkwürdig erzielten Gewinnes ihren Anteil in barem Gelde.

Ein vielbegangener Weg zur „Ersparung“ von Gerichtskosten und Umsatzsteuer war der, daß man ein Grundstück vor dem Erwerb künstlich mit Hypotheken belastete und es dann zur Zwangsversteigerung trieb, in der man das Objekt für eine verhältnismäßig geringe Summe erwarb. Hatte man nicht selbst das Grundstück mit Hypotheken belastet, so „einigte“ man sich vorher mit den nachstehenden Hypothekengläubigern und hatte dabei immer noch den Vorteil, daß der Vorbesitzer für den gesamten „Ausfall“ persönlich für sein ganzes Leben verpflichtet blieb. Wieviel Familienelend ist durch diese „Schiebungen“ entstanden!

Diese „billigen“ Erwerbungen von Grundstücken wurden so häufig, daß einzelne Behörden besondere Beamten beauftragen mußten, bei allen Zwangsversteigerungen mitzubieten. Dadurch retteten sie in der Tat jährlich Zehntausende an Umsatzsteuer, die sonst, natürlich zum Schaden der anderen Steuerzahler, durch diesen künstlich gemachten niedrigen Preis verloren gegangen wären.

Auch diesen Weg versperrt die Zuwachssteuer. Wer die beweglichen Klagen über die „unglaublichen Härten“ dieser Steuer liest, die durch eine willige Presse gehen, wird sehr oft dem „armen Mann“ begegnen, der für 300 oder 500 ℳ ein Grundstück erworben hat, auf dem er aber Hypotheken zu stehen hat (in neuerer Zeit bilden diese, um die Rührung zu vergrößern, gerade das einzige Erbteil seiner Frau). Nun verkauft der Mann das Grundstück für 30 000 oder 50 000 ℳ, und jetzt ist die Not groß; denn nun heißt es: die Differenz zwischen Erwerbspreis und Verkaufspreis als „unverdienten Wertzuwachs“ zu versteuern!

Wer den Gedanken: „Die Zuwachssteuer als Erzieherin zur Ehrlichkeit“ einmal durchdenkt, der versteht, welche Menschenklassen diese Steuer wirklich „unerträglich“ finden, welche Geschäfte sie in Wahrheit verdirbt. Die Grundstücksgeschäfte, die durch diese Steuer erschüttert werden, die sollen, die müssen erschüttert werden, wenn überhaupt ein Gesundungsprozeß in unserem Grundstücksmarkt einsetzen soll. Diese erziehliche Bedeutung der Zuwachssteuer ist deshalb von so großem Wert, daß es ihr gegenüber gar nicht in Betracht kommt, ob ein paar Tausend Mark mehr einkommen oder nicht.

Aber noch auf einem anderen Gebiete ist die Erziehungs-

arbeit der Zuwachssteuer in der Tat überaus „gefährlich" und verdient den Haß gewisser Kreise vollauf. Sie zwingt die Menschen, die eine Verantwortung tragen, in allen 76 000 deutschen Gemeinden nun von Amts wegen, bei jedem Grundstücksumsatz sich zu fragen, welcher Teil ist verdient, welcher ist nicht verdient, und diese Pflicht führt dann zur Beschäftigung und Bekanntgabe von Tatsachen, die allerdings mehr lehren als manche dicken volkswirtschaftlichen Bücher.

Der Besitzer des Kalibergwerks Amélie im Elsaß wendete für die Ausnutzung der Mutungsrechte, die ihm die Regierung für die 1,50 ℳ Stempelgebühr überlassen hatte, 4 Millionen ℳ auf. Nach kaum sechs Jahren verkaufte er dieses Kalibergwerk für 29 Millionen ℳ: ein unverdienter Wertzuwachs von 25 Millionen ℳ.

Nun wird die Zuwachssteuer in Höhe von 7½ Millionen ℳ gefordert. Der Besitzer aber erhebt Widerspruch, weil er ja nicht das Bergwerk, sondern nur die Kuxe verkauft habe. Die Sache schwebt noch. Es hängt von dem Wortlaut irgendeines Paragraphen ab, ob hier irgendein Privatmann 25 Millionen ℳ unverdienten Wertzuwachses durch unser Bodenrecht in die Tasche steckt oder „nur" 17½ Millionen ℳ.

Vor dem Zuwachssteuergesetz wäre ein solcher wirtschaftlicher Vorgang in gewohnter Weise unbemerkt vorübergegangen! Heute „kümmert man sich um Amélie"; heute wird zahlenmäßig festgelegt, daß unser heutiges Bodenrecht in einer Zeit schwerer Finanznot der Gesamtheit es einzelnen Privatpersonen ermöglicht, Millionen unverdienten Wertzuwachses zu gewinnen — und auch das ist eine Wirkung des Zuwachssteuergesetzes, deren Tragweite nicht unterschätzt werden darf!

Der Haupteinwand gegen die Zuwachssteuer, der vor Jahren bei den ersten Kämpfen um die Gemeindezuwachssteuer erhoben wurde, daß sie nämlich den Boden verteure, ist lange verstummt. Wäre das der Fall, könnte die Zuwachssteuer einfach auf den Preis der Baustellen aufgeschlagen werden, so würden wahrhaftig die großen, gewerbsmäßigen Terrainspekulanten nicht diese Steuer so heftig bekämpfen, wie sie es tun. Übrigens hat das Reichsschatzamt am 8. Dezember 1910 im Reichstag „Erfahrungen der Gemeinden

und Gemeindeverbände über die wirtschaftlichen Wirkungen der Zuwachssteuer" vorgelegt, in denen von den 307 befragten Gemeinden nur 25 eine Abwälzung auf den Käufer wahrgenommen haben wollen, während 282 eine solche Wirkung ausdrücklich verneinen.

„Die Zuwachssteuer bedeutet eine neue Belastung des soliden Hausbesitzes!" Dieser Einwand fällt in sich zusammen. Niemals wird ein Hausbesitzer ja einen Pfennig dieser Steuer bezahlen — solange er Hausbesitzer ist. Die Möglichkeit, sie zu bezahlen, entsteht doch erst, wenn er aufhören will, Hausbesitzer zu sein, und auch dann braucht er eben nur Zuwachssteuer zu bezahlen, wenn sein Grundstück namhaften unverdienten Wertzuwachs erfahren hat.

Wie die Sache sich in Wirklichkeit abspielt, zeigen die Erfahrungen der Praxis.

In Dortmund wurden vom 17. September 1906 bis 28. Januar 1909 an Zuwachssteuer 467 567 ℳ eingenommen. Es waren 837 bebaute und 593 unbebaute Grundstücke aufgelassen. Davon unterlagen der Zuwachssteuer 93 bebaute und 225 unbebaute Grundstücke.

Die Steuer betrug

bei den bebauten	41 712,35	ℳ	=	0,58 %	des Veräußerungspreises
			=	4,57 %	„ gesamten Wertzuwachses
bei den unbebauten	425 854,70	„	=	9,14 %	„ Veräußerungspreises
			=	13,47 %	„ gesamten Wertzuwachses.

Der Wertzuwachs betrug bei den 225 steuerpflichtigen Veräußerungen unbebauter Grundstücke

in 37	Fällen	über	10— 25 %	mit	3 561,41	ℳ	Steuerbetrag
„ 34	„	„	25— 50 %	„	17 063,68	„	„
„ 23	„	„	50— 75 %	„	22 310,58	„	„
„ 27	„	„	75— 100 %	„	57 181,50	„	„
„ 36	„	„	100— 200 %	„	112 231,24	„	„
„ 15	„	„	200— 300 %	„	40 169,75	„	„
„ 16	„	„	300— 500 %	„	76 001,09	„	„
„ 19	„	„	500—1000 %	„	44 265,63	„	„
„ 18	„	„	1000 %	„	53 069,90	„	„

bei 93 steuerpflichtigen Veräußerungen bebauter Grundstücke

in 68	Fällen	über	10— 25 %	mit	14 560,10	ℳ	Steuerbetrag
„ 19	„	„	25— 50 %	„	12 156,15	„	„
„ 3	„	„	50— 75 %	„	8 047,76	„	„

in 1 Falle	über	75—100%	mit	3 168,54	M	Steuerbetrag
„ 1 „	„	100—200%	„	3 175,56	„	„
„ 1 „	„	200—300%	„	604,24	„	„

Es entfallen also auf

bebaute Grundstücke	ca. 11%	der Zuwachssteuer	
unbebaute „	„ 89%	„	„

Von dem Betrage von rund 425000 M, der an Zuwachssteuer auf unbebaute Grundstücke entfällt, waren zu zahlen

bei einem erzielten Wertzuwachs von	10— 50%	ca. 20000 M	= 5%
„ „ „ „ „	50—100%	„ 80000 „	= 19%
„ „ „ „ „	mehr als 100%	325000 M,	also ca. 76%

der gesamten Steuersumme.

Dieselbe Erscheinung zeigt Kiel. Wir möchten den lebendigen Vortrag festhalten, in dem der Magistrats-Assessor Dr. Pauly auf dem Schleswig-Holsteinischen Städtetage in Tondern 1908 über seine praktischen Erfahrungen mit der Zuwachssteuer berichtete:

„In der Zeit von Mitte August 1907 bis Mitte März 1908, also in 7 Monaten, sind in Kiel 93000 M Zuwachssteuer veranlagt worden. Von 409 Auflassungen sind nur 107 zur Steuer herangezogen. Für diese 107 Fälle betrug die Summe der Veräußerungspreise 4½ Millionen, die Summe der Erwerbspreise 2½ Millionen, der Gesamtgewinn also 2 Millionen M. Hiervon sind gekürzt die zum Erwerbspreise hinzukommenden Kosten für Umbauten, Neubauten und dergleichen mehr mit ½ Million und die freizulassenden 10 oder 20% mit 350000 M, so daß als unverdienter Gewinn 1150000 M der Besteuerung unterworfen werden konnten. Der nach allen Zuwachssteuerordnungen progressiv mit dem Gewinn steigende Steuersatz bewegt sich in Kiel zwischen 5 und 25%. Er führte zu einem Steuerertrag von 93000 M.

Das sind tote Zahlen; aber sie werden Leben bekommen, wenn ich die überraschenden Ergebnisse unserer Steuerveranlagung im einzelnen vor Augen führe; diese Ergebnisse werfen meines Erachtens auf die der Zuwachssteuer zugrunde liegenden *Tatsachen* ein Licht, vor dem *alle theoretischen Bedenken wie Nebel vor der Sonne verflattern.*

Die 107 Steuerpflichtigen stehen vor uns und werden aufgerufen nach der Höhe ihres unverdienten Gewinns. Würdevoll

kommt der erste, mit 4000 %, dann einer mit 2525 %, je einer mit 921, mit 872, 859, 535, 509, 452, 439 und 313 % „Verdienst“. Beinahe mitleidig blicken sie auf weitere 13 hinab, die sich aber auch noch eines Gewinns von über 150 % rühmen können.

Prüfen wir die Herren näher nach Nam' und Art, so stellt sich heraus, daß 17 von ihnen Urbesitzer sind, die ihren Gewinn weder auf Arbeit noch auf Kapitalrisiko zurückführen können; er ist ihnen vielmehr wie ein Lotteriegewinn unvermutet in den Schoß gefallen. Die übrigen 6 sind Spekulanten, die nicht etwa Baugelände erschlossen, sondern vor Jahren entfernte Ländereien auf Spekulation gekauft und, ohne Kapital hineinzustecken, einfach festgehalten haben. Von den 93000 ℳ Steuern, die insgesamt veranlagt sind, haben diese Herren 55000 ℳ bezahlt, wahrlich weder der Gerechtigkeit noch der Volkswirtschaft zum Schaden.

Ich rufe weiter auf die nächsten 37 Herren, die den einem normalen seßhaften Hausbesitzer kaum jemals erblühenden Verdienst von 30 bis 150 % geerntet haben; sie mußten von ihrem unverdienten Gewinn 7 bis 21 % der Stadtkasse abgeben. Es waren insgesamt 33000 ℳ.

Und nun kommen die letzten 47 Steuerpflichtigen, die nur 10 bis 30 % verdient haben. Darunter ist der eine oder andere Hausbesitzer, dessen Haus an einer Straße liegt, die sich in den letzten Jahren zur Geschäftsstraße entwickelt hat. Diese 47 haben zusammen nicht mehr als 5000 ℳ Steuern aufgebracht von einem unverdienten Wertzuwachs von 112000 ℳ. Die Steuer erreicht hier nicht einmal 5 % des Gewinns.

Das also sind die Resultate der vielverschrieenen Zuwachssteuer. Wuchtig trifft sie die Urbesitzer und Spekulanten, mit leichter Hand den seltenen Hausbesitzer, der guten Gewinn erzielt hat, und gar nicht den gewöhnlichen Hausbesitzer, dessen Verdienst 10 % nicht übersteigt.

So gesund diese Resultate sind, so leicht werden sie erlangt. Die Veranlagung macht keine Schwierigkeiten, die Korrespondenz mit den Steuerpflichtigen wird rasch erledigt; nur ganz vereinzelt ist es vorgekommen, daß bei verdächtig hoch angegebenen Um- und Neubaukosten ein städtischer Baubeamter den Bau hat nachschätzen müssen.

Dagegen hat ganz im Gegensatz zu anderen Steuerbüros das Büro für die Zuwachssteuer die Genugtuung, 95 von 100 Steuerpflichtigen der Verwunderung über die geringe Höhe der bequemen Steuer freudigen Ausdruck geben zu hören!"

Schädigt die Zuwachssteuer nicht den Grundstücksumsatz? Als diese Behauptung von gewissen Kreisen nach dem Versagen anderer Gründe lärmend in den Vordergrund gerückt wurde, hat das Reichsschatzamt eine sorgfältige Untersuchung anstellen lassen, über welche die amtliche „Norddeutsche Allgemeine Zeitung" in ihrer Nr. 99 vom 27. April 1913 berichtet:

„Die gegenwärtige ungünstige Lage des Grundstücksmarktes wird neuerlich wiederum mit der Einführung der Zuwachssteuer in Zusammenhang gebracht, indem behauptet wird, daß diese Abgabe den Rückgang ausschließlich oder doch vorzugsweise veranlaßt habe, und daß eine Besserung nicht erwartet werden dürfe, solange dieses Gesetz in Kraft bleibe. Um sich ein Urteil über die Richtigkeit oder Unrichtigkeit dieser Behauptung zu bilden, und insbesondere um festzustellen, ob es sich um einen nachteiligen Einfluß dauernder Art oder nur um vorübergehende Folgen aus der naturgemäßen steuerlichen Unsicherheit der Übergangszeit handelt, hat die Reichs-Finanzverwaltung in zahlreichen Gemeinden Ermittlungen über Zahl und Wert der Grundstücksumsätze in den Jahren 1909—1912 anstellen lassen, wobei einerseits die Umsätze in bebauten und unbebauten Grundstücken, andererseits die freiwilligen Umsätze von den Umsätzen im Wege der Zwangsversteigerung gesondert behandelt worden sind. Dabei sind zu besonderen Gruppen zusammengefaßt worden:

I. Orte, in denen die bisherige Zuwachssteuerordnung gemäß § 60 Abs. 2, § 61 Abs. 2 Z.-St.-G. aufrecht erhalten ist;

II. Orte, in denen die bisherige Zuwachssteuerordnung schärfer war als das Reichsgesetz;

III. Orte, in denen die frühere Zuwachssteuer milder war als die Reichs-Zuwachssteuer;

VI. Orte, in denen vor Einführung der Reichs-Zuwachssteuer eine Gemeinde-Zuwachssteuer nicht bestand.

Wäre die Behauptung zutreffend, daß an einem Rückgang des Grundstücksmarktes allein oder auch nur in erster Reihe die Reichs-Zuwachssteuer die Schuld trage, so müßte offensichtlich der Rückgang am stärksten in Gruppe IV und daneben in Gruppe III eingetreten sein. Dagegen hätte in Gruppe I, wo die steuerliche Belastung dieselbe geblieben ist, kein Rückgang, und in Gruppe II, wo das Reichsgesetz eine steuerliche Entlastung gebracht hat, sogar eine Besserung des Marktes sich zeigen müssen. Beinahe das Gegenteil ist der Fall.

Im Vergleich mit den Orten der Gruppen I und II erscheint der Rückgang des Grundstücksmarktes in den Orten der Gruppe III eher geringer als größer, obwohl das Gegenteil der Fall sein müßte, wenn die Zuwachssteuer von ausschlaggebendem Einfluß auf den Grundstückshandel gewesen wäre.

In weit höherem Maße als bei Gruppe III müßte ein Rückgang des Grundstücksmarkts infolge Einführung der Zuwachssteuer in denjenigen Gemeinden wahrnehmbar sein, in denen eine Zuwachssteuer vor Einführung der Reichs-Zuwachssteuer überhaupt nicht bestand (Gruppe IV). Aber gerade hier ist häufiger eine beständige Zunahme des Grundstückshandels wahrzunehmen als in den Gruppen I bis III.

Wird das Ergebnis zusammengefaßt, so ist ersichtlich in allen Gruppen bei einigen Orten eine Aufwärtsbewegung, bei anderen dagegen ein vorübergehendes, zum Teil auch dauerndes Nachlassen des Grundstücksumsatzes eingetreten, und zwar gleichviel, ob die frühere Zuwachssteuerordnung schärfer oder milder war als das Reichsgesetz, oder ob vor dessen Einführung eine Zuwachssteuer überhaupt bestanden hat oder nicht. Hieraus wird gefolgert werden müssen, daß die Ursachen dieser Schwankungen nicht sowohl in der Zuwachssteuer als vielmehr in anderen Ursachen auf wirtschaftlichem Gebiete liegen.

In Übereinstimmung hiermit werden denn auch in den Mitteilungen der Gemeinden überwiegend, abgesehen von rein lokalen Verhältnissen, als Gründe des Rückgangs auf dem Grundstücksmarkt genannt die allgemeine derzeitige Neigung, die Geldmittel anderen Zwecken als denen des Grundstückshandels dienstbar zu machen, die dadurch vermehrte Schwierigkeit

in der Beschaffung von Hypotheken und Baugeldern, eine ungesunde Grundstücksspekulation und die Überproduktion an Wohnungen in früheren Jahren, welche vor allem darauf zurückzuführen sind, daß man sich wie auf keinem anderen Gebiet auf dem des Grundstückshandels in steigendem Maße daran gewöhnt hatte, beim Verkauf sich mit ganz geringfügigen Anzahlungen zu begnügen und dadurch die Beteiligung am Grundstücksmarkt auch solchen Personen zu ermöglichen, die zu einer sachgemäßen Ausnutzung des erworbenen Grundstücks nicht imstande waren, zumal wenn sie nicht einmal den Anzahlungsbetrag eigenen Mitteln hatten entnehmen können."

Die genaueste Untersuchung ist in der Stadt Frankfurt a. M. vorgenommen worden, als man auch dort mit diesem Einwand Stimmung zu machen suchte. Es wurde von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung am 14. April 1908 eine gemischte Kommission zur Prüfung eingesetzt. Diese hat in der Magistratssitzung am 14. Januar 1910 einen ausführlichen Bericht erstattet. Dieser bringt die Zahlen des Immobilienumsatzes vom Jahre 1840 (!) an. Da ergeben sich, also in Zeiten, in denen niemand an Zuwachssteuern dachte, außerordentliche Schwankungen. Der Grundstücksumsatz betrug zum Beispiel:

1868	. . . .	3950564 *M.*
1870	. . . .	12662265 "
1873	. . . .	78586071 "
1876	. . . .	25527257 "
1880	. . . .	16395583 "

Nachdem der amtliche Bericht darauf hingewiesen, daß solche Schwankungen lediglich durch die wirtschaftliche Konjunktur bedingt sind und durch die steuerliche Belastung nicht wesentlich beeinflußt werden können, indem gerade bei den erwähnten starken Schwankungen steuerliche Belastungen nicht in Frage standen, fährt er fort:

„Daß auf der anderen Seite der Rückgang des Umsatzes in den Jahren 1907 und 1908 nicht etwa als eine nachträgliche Folgeerscheinung der neuen Steuer, sondern ebenfalls nur als der Ausfluß der allgemeinen wirtschaftlichen Depression und der knappen Geldverhältnisse dieser Jahre anzusehen ist, wird unseres

Erachtens dadurch außer Zweifel gestellt, daß in anderen Städten ohne Zuwachssteuer der gleiche Niedergang des Immobilienmarktes in diesen beiden Jahren zu beobachten war. Es betrugen nämlich die freiwilligen Veräußerungen von Grundstücken:

Städte	Einwohner 31. 12. 06		1903	1904	1905	1906	1907
Cassel . .	146000	I	17194500	20070500	22875600	20236900	12005900
		II	100	116,7	133,8	117,6	69,7
Charlotten-	253000	I	117866000	129995000	141104000	137667000	113405000
burg		II	100	110,3	119,7	116,7	96,2
Coblenz .	54000	I	8440400	8421785	6443500	6637000	5239700
		II	100	99,8	76,3	78,6	62
Düsseldorf .	258000	I	51206600	62071500	65978900	63844500	39687700
		II	100	121,2	128,8	124,6	77,5
Elberfeld .	166000	I	14451700	13888500	15425200	11071500	7060900
		II	100	95,7	106,8	76,6	48,8
Stettin. .	231000	I	42766000	38916600	46867800	38879700	26039000
		II	100	91	109,9	91	60,9

Und der amtliche Bericht schließt:

„Diesen unverkennbaren Tatsachen gegenüber kann nach der Meinung der gemischten Kommission die Behauptung, daß das System und die Sätze der Frankfurter Zuwachssteuer die Erwerbs- und Wirtschaftsverhältnisse in nennenswerter Weise geschädigt hätten, nicht aufrecht erhalten werden. Zu einer grundsätzlichen Änderung der Steuerordnung fehlte darum nach einstimmiger Auffassung der Kommission der Anlaß."

In Dortmund ergab die Umsatzsteuer bei einem Satze von $1^1/_2$%

vor Inkrafttreten der Zuwachssteuer	1899	287000,— ℳ
	1900	261000,— „
nach Inkrafttreten der Steuer	1907	403000,— „
bis Ende Dezember	1908	262000,— „

„Der Ertrag ist zu schwankend, als daß man in einem vorsichtigen Etat wirklich mit ihm rechnen könnte." Es muß zugegeben werden, daß natürlich der Ertrag der Zuwachssteuer, wie überhaupt Umsatz und Wertsteigerung vielfach wechseln. Aber

der Einwand kann in sein Gegenteil verkehrt werden, wenn man nur einen ganz geringen Ertrag in den ordentlichen Etat einstellt und den überschießenden Teil etwa dem Grundstückserwerbsfonds zuführt, aus dem die Stadt dann jederzeit ihren Grundbesitz vermehren kann. Es ist das ein Zusammenhang, der ja auch innerlich gerechtfertigt erscheint. Eine Reihe von Gemeinden hat übrigens diesen Weg schon beschritten, so München, das die ganze Einnahme aus der Zuwachssteuer dem Grundstücksfonds überwiesen hat, oder die Gemeinde Richrath-Reusrath, die den vollen Ertrag der „Gedächtnisstiftung 1913" überweist, die den Zweck hat, Boden zu erwerben zur Seßhaftmachung von Arbeitern oder zur Besiedelung mit Kleinbauern nach bodenreformerischen Grundsätzen.

Zum Schluß mögen einige Stimmen aus der Praxis über die wichtigsten Einwendungen folgen aus einer kleinen Rundfrage, die ich im Jahre 1910 veranstaltete:

	Haben zwecks Veranlagung der Zuwachssteuer neue Beamte angestellt werden müssen?	Ist infolge der Zuwachssteuer die Bautätigkeit wesentlich eingeschränkt worden? und dadurch die Zahl der verfügbaren Wohnungen unter das für Deckung des Wohnungsbedarfs nötige Maß herabgesunken?	Ist infolge der Zuwachssteuer eine wesentliche Erhöhung der Bodenpreise oder der Mietzinse zu beobachten gewesen?	a) Ist innerhalb der nicht unmittelbar an der Grundstücksspekulation beteiligten Kreise durch Einführung der Zuwachssteuer eine nachhaltige Mißstimmung und Stellungnahme gegen die Zuwachssteuer eingetreten? b) oder hat sich nicht vielmehr die Zuwachssteuer nach der überwiegenden Meinung der Bevölkerung als gerechte und zweckmäßige Steuerart bewährt?
Allenstein .	nein	nein	nein	a) nein b) ja
Cuxhaven	nein	nein, soweit bemerkbar.	nein, soweit zu bemerken.	Im allgemeinen nicht. Manche wünschen eine oder die andere Einzelbestimmung etwas gemildert. Aber die Zuwachssteuer als solche gilt durchweg als gerecht.
Gotha . .	nein	nein	nein	a) nein b) ja
Halle a. S.	nein	nein	nein	a) nein

	Haben zwecks Veranlagung der Zuwachssteuer neue Beamte angestellt werden müssen?	Ist infolge der Zuwachssteuer die Bautätigkeit wesentlich eingeschränkt worden? und dadurch die Zahl der verfügbaren Wohnungen unter das für Deckung des Wohnungsbedarfs nötige Maß herabgesunken?	Ist infolge der Zuwachssteuer eine wesentliche Erhöhung der Bodenpreise oder der Mietzinse zu beobachten gewesen?	a) Ist innerhalb der nicht unmittelbar an der Grundstücksspekulation beteiligten Kreise durch Einführung der Zuwachssteuer eine nachhaltige Mißstimmung und Stellungnahme gegen die Zuwachssteuer eingetreten? b) oder hat sich nicht vielmehr die Zuwachssteuer nach der überwiegenden Meinung der Bevölkerung als gerechte und zweckmäßige Steuerart bewährt?
Hemelingen	nein	Nein. Eine kleine Verminderung der Bautätigkeit gegen frühere Jahre hat ihren Grund in anderen Ursachen. Als preuß. Vorortgemeinde der freien Hansestadt Bremen müssen wir uns auch dagegen wahren, daß hier zu viele Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der hiesigen Betriebs- und Arbeitsstätten entstehen.	keineswegs	Im Gegenteil. Sogar die am meisten betroffenen Urbesitzer haben sich sehr gut an die Steuer gewöhnt. Nach der überwiegenden Meinung wird sie jedenfalls als gerechte und zweckmäßige Steuerart empfunden.
Hennigsdorf	ja, einer	nein	nein	a) nein b) ja
Küstrin	nein	nein	nein, in der kurzen Zeit jedenfalls nicht, auch wohl künftig nicht.	Nein, im Gegenteil: je länger, desto mehr Freunde erwachsen der Steuer.
Gießen	nein	Wenngleich in den letzten Jahren die Bautätigkeit hier nachgelassen hat, so kann doch nicht behauptet werden, daß dies auf die Einführung der Zuwachssteuer zurückzuführen ist.	nein	Da die Zuwachssteuer hier erst seit 2 Jahren eingeführt ist, möchten wir uns über diese Frage ein abschließendes Urteil heute noch nicht erlauben.
Weimar	nein, hie und da Rechenhilfe.	nein, es ist seit Einführung der Zuwachssteuer viel mehr gebaut worden, insbesondere in diesem Jahre.	nein, die Grundstückspreise wären auch so gestiegen.	Nach und nach haben sich die Leute an die Abgabe gewöhnt, die Mieten sind gestiegen, wäre aber infolge Zuzugs wohlhabender Fremden auch so gekommen.
Zehlendorf	nein	nein	nein	a) nein b) ja

Eine besonders lehrreiche Erscheinung der neuesten Zeit bilden die Grundstücksinteressenten, die selbst die Gemeinden bitten, durch Zuschläge zur Reichs-Zuwachssteuer besondere Aufwendungen zu ermöglichen. So hat z. B. am 11. November 1912 der Interessenverein für die Waldvillen-Kolonie Pasing an den Magistrat dieser Stadt die Bitte gerichtet, eine bestimmte Straßenbahnlinie zu verlängern und die daraus erwachsenden und durch den Betriebsreingewinn nicht gedeckten Kosten durch Gemeindezuschläge zur Reichs-Zuwachssteuer zu decken. Es ist das ein Standpunkt, der den Weg zu einem ehrlichen Frieden zwischen Bodenreformern und Grundstücksinteressenten erhoffen läßt.

An einer fortschreitenden Kulturarbeit, namentlich an einem Ausbau des Verkehrswesens, haben alle Bevölkerungsschichten das lebhafteste Interesse. Heute aber ist es doch vielfach so, daß alle diese Aufwendungen sich zuletzt als Geschenk für eine dünne Schicht von Bodeninteressenten erweisen. Wenn diese, sobald sie durch einen Verkauf den dadurch erzielten Gewinn in Mark und Pfennig umrechnen, sich bereit erklären, durch einen zweckentsprechenden Ausbau der Zuwachssteuer in gerechter Weise zu den Gemeindeaufwendungen beizutragen, so wird damit der Weg zu einem fruchtbaren gemeinsamen Arbeiten erschlossen.

VII. Die Umsatzsteuer.

Einen der ältesten nnd verbreitetsten Versuche, einen Teil der Grundrente für die Gesamtheit zu gewinnen, bildet die Umsatzsteuer oder Besitzveränderungsabgabe. Sie wird erhoben bei jedem Wechsel des Grundbesitzes, und zwar nach der Höhe des gesamten Wertes. Ihre Berechtigung findet diese Steuer im wesentlichen in dem Rechtsschutz der Gesamtheit, unter dem ein Besitzwechsel nur vollzogen werden kann, und durch die Inanspruchnahme der öffentlichen Faktoren, unter deren Mithilfe allein sich eine rechtsgültige Besitzveränderung des Bodens ermöglicht.

Eine gewisse „Roheit“ kann dieser Steuer mit Recht vorgeworfen werden, da sie jedesmal den ganzen Wert erfaßt, also auch entrichtet werden muß, wenn etwa ein Verkauf mit Verlust erfolgt.

Besondere Schwierigkeiten bietet in Deutschland zweifellos der Umstand, daß diese an sich einfach zu berechnende und leicht zu erhebende Steuer von mannigfachen Faktoren verschiedenartig in Anspruch genommen wird. Der Staat Preußen erhebt 1 %, Bayern 2 %, Baden $2^1/_2$ %. Dazu erheben in der Regel die Gemeinden Zuschläge in verschiedener Höhe, ebenso die Kreise, und seit der letzten Finanzreform schöpft auch das Reich aus dieser Quelle.

Im Königreich Bayern erheben von 7983 selbständigen politischen Gemeinden 1647 = 26 % Zuschläge zur staatlichen Umsatzsteuer, davon 978 den Höchstsatz von 1 %.

Es ist aber eine große Übertreibung, wenn z. B. der „Schutzverband für deutschen Grundbesitz“ es als etwas Ungeheuerliches hinstellt, daß unter Umständen beim Verkauf deutschen Bodens insgesamt 4—5 % des Wertes an Kosten und Umsatzsteuer bezahlt werden müssen.

In anderen Ländern mit etwa gleicher wirtschaftlicher Entwicklung ist gerade diese Steuer sehr viel höher. In Österreich

beträgt die staatliche Umsatzsteuer allein $3^1/_2$ %, in den Schweizer Kantonen Genf und Neuenburg 4 %, in Frankreich steigt sie auf 8—10 %, und der Finanzminister hat erst in diesen Tagen eine so große Erhöhung dieser Steuer zur Deckung der französischen Heeresvorlage angekündigt, daß er von ihr allein einen Mehrertrag von über 51 Millionen Franken erhofft.

Es gibt eine Reihe von ernsten Sozialpolitikern, welche eine hohe Umsatzsteuer für ein geeignetes Mittel halten, um die ebenso überflüssige wie verderbliche Bodenspekulation wesentlich zu beschränken. Man verweist namentlich auf die Erfahrungen in dem industriell so schnell gewachsenen Belgien, in dem die Umsatzsteuer und die Übertragungskosten bis zu 10 % des Gesamtwertes ausmachen, und wo deshalb die Terrainspekulation kein fruchtbares Feld für ihre Tätigkeit fand und gerade z. T. auch darum heute noch das Einfamilienhaus durchaus vorherrscht.

Im Osten unseres deutschen Vaterlandes dringt die Mietkaserne, dieses Massengrab des Volkswohls, unaufhörlich vor und wird bereits von vielen Schichten wie eine unentrinnbare Notwendigkeit hingenommen. So stieg die Behausungsziffer, d. h. die Zahl der Bewohner, die durchschnittlich auf ein Haus entfallen, z. B. 1880 bis 1905 in

Breslau	von	33	auf	52
Charlottenburg . . .	„	18	„	64
Berlin	„	50	„	77

Dagegen beträgt sie im Lande der hohen Umsatzsteuer, in Belgien, in Brüssel nur 9, in Antwerpen 7, in Mecheln 5,5 in Gent 4,7.

Übrigens ermöglicht auch die Umsatzsteuer eine feinere Ausgestaltung, die auch dieser Steuer eine besondere sozialpolitische Bedeutung zu geben vermag. So läßt sich die Umsatzsteuer dort, wo eine ungesunde Spekulation einsetzt, wohl erhöhen bei kürzerer Besitzdauer. So bestimmt die Umsatzsteuer des Kreises Allenstein, daß die Steuer beträgt:

a) wenn die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach einer vorherigen Veräußerung erfolgt, 2 %;

b) wenn die Veräußerung später als nach einem Jahre, jedoch innerhalb von 5 Jahren nach einer vorherigen Veräußerung erfolgt $1^1/_2$ %;

c) wenn die Veräußerung später als nach 5 Jahren nach einer vorherigen Veräußerung erfolgt, 1 %.

Allein in den sechs östlichen Provinzen Preußens gibt es 54 Kreise, die nach gleichen oder ähnlichen Gesichtspunkten die Umsatzsteuer steigen lassen von 1—2 % — 8 von ½—3 % — 4 von 1—2½ % — 19 von 1—3 % — 1 von 1—3½ % und 1 (Kreis Schlochau) von 1—4 %!

Essen beschloß in einer Zeit der Wohnungsnot 1897 bei unbebautem Boden, dessen Preis für den ar über 3000 ℳ betrug, 2 % Zuschlag zu erheben; diesen Zuschlag aber wieder zurückzuzahlen, wenn dieser Boden innerhalb $1^1/_2$ Jahren bebaut würde.

Die Ordnung für die Erhebung einer Gemeindesteuer beim Erwerb von Grundstücken der Stadt Coswig vom 1. Juli 1906 erhebt 1 % des Wertes, gestaltet diesen Satz aber progressiv aus. § 6 der Steuerordnung lautet:

Die Steuer wird nicht erhoben beim Eigentumserwerb von Hausgrundstücken, deren Wert den Betrag von 4000 ℳ nicht übersteigt.

Die Steuer wird erhöht beim Eigentumserwerb von unbebauten, aber bebauungsfähigen Grundstücken, sofern eine Baufluchtlinie für dieselben festgesetzt ist, oder dieselben innerhalb der geschlossenen Bebauung liegen (Baustellen), und zwar wenn der Wert im einzelnen beträgt:

1.	für den qm	3 ℳ	bis ausschließlich	4 ℳ	auf	$1^1/_2$ %
2.	„ „ „	4 „	„	5 „	„	2 %
3.	„ „ „	5 „	„	6 „	„	$2^1/_2$ %
4.	„ „ „	6 „	„	7 „	„	3 %
5.	„ „ „	7 „	„	8 „	„	$3^1/_2$ %
6.	„ „ „	8 „	und mehr auf			4 %.

Die nur als Zubehör anzusehenden Höfe und Hausgärten gelten als Baustellen nicht.

Die Umsatzsteuer ist dem gewerbsmäßigen Grundstückshandel natürlich ein Dorn im Auge. Die Versuche, sie und damit zugleich die Zuwachssteuer zu umgehen, sind außerordentlich mannig-

faltig. Wir möchten deshalb eine Umsatzsteuer im Wortlaut wiedergeben, die sich nach dem heutigen Stande des Kampfes zwischen Fiskus und Bodenspekulation als geeignet erwiesen hat, Umgehungen unmöglich zu machen. Es ist die Umsatzsteuer des Kreises Teltow, der bekanntlich die südlichen und westlichen Vororte von Berlin umfaßt und als klassischer Boden der gewerbsmäßigen Terrainspekulation gelten kann. Sie ist fast in allen wesentlichen Teilen umkämpft, aber vom Oberverwaltungsgericht für rechtsgültig erklärt worden. Lehrreich sind auch die Nachträge, die natürlich aus bitteren Erfahrungen geboren wurden. Die Steuerordnung lautet:

Auf Grund der §§ 6, 16 und 17 des Kreis- und Provinzial-Abgabengesetzes vom 23. April 1906 — Gesetzsammlung S. 159 — und des Beschlusses des Kreistages vom $\frac{\text{26. Mai 1909}}{\text{28. Dezember 1909}}$ wird für den Landkreis Teltow nachstehende Steuerordnung erlassen:

§ 1.

1. Der Erwerb eines im Kreise Teltow liegenden Grundstückes oder eines Rechts, auf das die auf Grundstücke bezüglichen Vorschriften gelten (Bergwerkseigentum, Erbbaurecht), unterliegt einer Kreis-Umsatzsteuer von 1 % des gemäß § 2 zu berechnenden Wertes oder Erwerbspreises des Grundstücks oder Rechts.

2. Die Steuerpflicht wird begründet durch die grundbuchliche Eintragung des Eigentumswechsels oder den sonst zur Entstehung des Eigentums erforderlichen Rechtsakt.

Für den Inhalt und den Umfang der Steuerpflicht kommt das persönliche Rechtsgeschäft (Kauf, Tausch, Schenkung usw.), das dem Eigentumswechsel zugrunde liegt, gemäß den näheren Bestimmungen dieser Steuerordnung in Betracht.

Ist ein persönliches Rechtsgeschäft nicht geschlossen, so gilt als solches im Sinne der Steuerordnung das dingliche Rechtsgeschäft des § 873 B.-G.-B.

3. Sind dem Eigentumswechsel eines Grundstücks mehrere Rechtsgeschäfte vorangegangen, welche Veräußerungsverträge oder Veräußerungs- oder Erwerbs-Angebote enthalten, so werden die Werte oder die Erwerbspreise — vergleiche § 2 —

der sämtlichen Rechtsgeschäfte zusammengerechnet und in ihrer Gesamtsumme der Besteuerung zugrunde gelegt.

Beurkundungen von Übertragung der Rechte des Erwerbers aus dem Rechtsgeschäfte, sowie die Beurkundungen nachträglicher Erklärungen der aus dem Rechtsgeschäfte berechtigten Erwerber, die Rechte für einen Dritten erworben oder die Pflichten für einen Dritten übernommen zu haben, werden wie Verträge behandelt.

Hat der Erwerber das Rechtsgeschäft nachweislich auf Grund eines vorher notariell oder gerichtlich abgeschlossenen oder auch notariell oder gerichtlich beglaubigten Vollmachtsauftrages für einen Dritten abgeschlossen, so unterliegt diese Veräußerung nicht der Umsatzsteuer, wenn die Auflassung des Grundstücks innerhalb eines Jahres nach Abschluß des Veräußerungsgeschäftes von dem ersten Erwerber an den Auftraggeber erfolgt.

4. Das Einbringen von Grundstücken, Grundstücksanteilen oder von Rechten auf den Erwerb oder auf die Auflassung eines Grundstücks in eine Gesellschaft, gleichviel ob die Gesellschaft schon besteht oder erst errichtet wird, gilt als Erwerb eines Grundstücks im Sinne dieser Steuerordnung.

5. Das gleiche gilt für die Umschreibung von Gesellschaftsgrundeigentum auf den Namen eines Gesellschafters, und zwar auch dann, wenn nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts eine Auflassung nicht erforderlich ist.

6. Zur Zahlung der Steuer sind der Veräußerer und der Erwerber, im Falle des § 1 Ziffer 3 der erste Veräußerer und der letzte Erwerber gesamtschuldnerisch verpflichtet.

Der bisher im Grundbuch eingetragene Eigentümer haftet nicht, sofern ein Zwangsversteigerungsverfahren vorliegt. In diesem Falle ist die Steuer von dem zu entrichten, dem der Zuschlag erteilt ist.

7. Wenn einem der Steuerpflichtigen nach dem § 11 dieser Ordnung ein Anspruch auf Steuerbefreiung zusteht, so ist von dem anderen die Steuer voll zu entrichten.

8. Ist im Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlag unmittelbar dem Meistbietenden erteilt, und steht diesem der

Anspruch auf Steuerbefreiung zu, so wird die Steuer nicht erhoben.

§ 2.

1. Der Wertsberechnung — § 1 Ziffer 1 — wird mindestens der gemeine Wert des Grundstücks oder Rechts zur Zeit des Eigentumswechsels zugrunde gelegt.

2. An die Stelle dieses Wertes tritt der vereinbarte Preis, sofern dieser höher ist als der gemeine Wert; bei Erwerbungen im Zwangsversteigerungsverfahren tritt an Stelle des gemeinen Wertes der Zuschlagspreis, falls dieser höher ist als der gemeine Wert.

3. In beiden Fällen werden dem Preise hinzugerechnet: die mitübernommenen Lasten und Leistungen, sowie die vorbehaltenen Nutzungen. Außer Berechnung bleiben die auf dem Gegenstand haftenden gemeinen Lasten. Renten und andere zu gewissen Zeiten wiederkehrende Leistungen werden nach den Vorschriften des Reichs-Erbschaftssteuergesetzes und der dazu vom Bundesrat erlassenen Ausführungsbestimmungen kapitalisiert.

4. Erfolgt der Zuschlag in dem Zwangsversteigerungsverfahren auf Grund der Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot, so ist bei Bemessung der Steuer weiter noch hinzuzurechnen der Wert des Abtretungsgeschäfts.

Die Bestimmung des § 1 Ziffer 3 und des § 2 Ziffer 1—3 finden bei der Berechnung sinngemäße Anwendung.

§ 3.

Wird ein Grundstückserwerb wegen eines nach den §§ 459 und 460 des B.-G.-B. vom Verkäufer zu vertretenden Mangels innerhalb der gesetzlichen Frist rückgängig gemacht, so bleibt der Wiedererwerb des Grundstücks steuerfrei, für den Wiedererwerber jedoch nur dann, wenn er den die Wandlung veranlassenden Mangel nicht arglistig verschwiegen hat.

Ist das der Eigentumsübertragung zugrunde liegende Rechtsgeschäft nichtig, so tritt die Steuerfreiheit nicht allein für die Rückübertragung des Eigentums, sondern auch für die erste Veräußerung ein, für den ersten Veräußerer indes nur dann,

wenn er oder sein gesetzlicher Vertreter nicht arglistig gehandelt hat.

Wenn ein Veräußerungsgeschäft seinem ganzen Umfange nach wegen Nichterfüllung vertraglicher Verpflichtungen rückgängig gemacht worden ist, so kann der Kreisausschuß aus Billigkeitsrücksichten die Steuer für die Rückübertragung bis auf $^1/_{20}$ ihres Betrages ermäßigen.

Diese Steuerbefreiungen treten jedoch nur ein, wenn ein Antrag innerhalb zweier Jahre nach Eintritt des die Steuerfreiheit begründenden Ereignisses bei dem Kreisausschuß gestellt ist.

§ 4.

Ein Erwerb von Todeswegen bleibt von der im § 1 bezeichneten Steuer frei.

§ 5.

Beim Erwerb auf Grund einer Schenkung unter Lebenden bleibt der Betrag, der einer Reichssteuer im Sinne des Reichserbschaftsteuergesetzes unterliegt, von der im § 1 bezeichneten Steuer frei.

§ 6.

Die Steuer wird nicht erhoben, wenn ein Grundstück oder Recht auf einen Verwandten auf- oder absteigender Linie durch einen Übergabevertrag übereignet wird.

§ 7.

Eine Steuer wird nicht erhoben, wenn einer oder mehrere von den Teilnehmern an einer Erbschaft ein zu dem gemeinsamen Nachlasse gehöriges Grundstück oder Recht erwerben. Zu den Teilnehmern an einer Erbschaft wird auch der überlebende Ehegatte gerechnet, welcher mit den Erben des verstorbenen Ehegatten gütergemeinschaftliches Vermögen zu teilen hat.

§ 8.

Bei Eigentumserwerbungen, die zum Zwecke der Teilung der von Miteigentümern gemeinschaftlich besessenen Grundstücke oder Rechte außer dem Falle der Erbgemeinschaft (vergleiche § 7) erfolgen, kommt die Steuer nur insoweit zur Erhebung, als der Wert des dem bisherigen Miteigentümer übertragenen Eigen-

tums mehr beträgt, als der Wert des bisherigen ideellen Anteils dieses Miteigentümers an der ganzen zur Teilung gelangten gemeinschaftlichen Vermögensmasse.

§ 9.

Bei Erwerbungen infolge Grundstückstausches werden die Steuern nach dem Werte der von jedem der Vertragschließenden in Tausch gegebenen, im Kreise Teltow belegenen Grundstücke besonders berechnet.

§ 10.

Die Errichtung eines Familienfideikommisses oder einer Familienstiftung unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

§ 11.

Soweit nicht bereits Steuerbefreiungen und Steuerermäßigungen durch die vorstehenden Bestimmungen gewährt worden sind, gelten die folgenden Vorschriften:

I. Sachliche Steuerbefreiungen.

Eine Steuer wird nicht erhoben:

a) wenn der Wert des erworbenen Grundstücks oder Rechts weniger als 150 ℳ beträgt,

b) bei Eigentumsveränderungen, denen die Beteiligten aus Gründen des öffentlichen Wohls sich zu unterwerfen gesetzlich verpflichtet sind, ohne Unterschied, ob die Besitzveränderung selbst durch Enteignungsbeschluß oder durch freiwillige Veräußerung bewirkt wird,

c) bei Eigentumsveränderungen, die sich auf Grund der von der Auseinandersetzungsbehörde und deren Abgeordneten oder im Auftrage und auf Ersuchen derselben von anderen Behörden wie auch in den vorgesetzten Instanzen gepflogenen Verhandlungen vollziehen.

II. Persönliche Steuerbefreiungen.

Von der Entrichtung der Steuern sind befreit:

a) Der König, die Königin und die Königlichen Witwen;

b) der Fiskus des Deutschen Reiches und des Preußischen Staates und alle öffentlichen Anstalten und Kassen,

welche für Rechnung des Reiches oder des Preußischen Staates verwaltet werden oder diesen gleichgestellt sind;

c) deutsche Kirchen und andere deutsche Religionsgesellschaften, denen die Rechte juristischer Personen zustehen;

d) öffentliche Armen-, Kranken-, Arbeits- und Besserungs-Anstalten, ferner öffentliche Waisenhäuser, vom Staate genehmigte Hospitäler und andere Versorgungsanstalten, ferner vom Staate genehmigte Vereine für die Kleinkinderbewahranstalten, sowie Stiftungen, welche als milde ausdrücklich anerkannt sind;

e) öffentliche Schulen und Universitäten;

f) Gemeinden (Gutsbezirke) und Verbände von solchen in Armen-, Schul- und Kirchen-Angelegenheiten;

g) Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen und deren Statut die an die Gesellschafter zu verteilende Dividende auf höchstens 4 % ihrer Anteile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwert ihrer Anteile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt.

Dem Staatsoberhaupt und dem Fiskus anderer Staaten als des Deutschen Reiches und des Preußischen Staates, sowie den öffentlichen Anstalten und Kassen, die für Rechnung eines solchen anderen Staates verwaltet werden oder diesen gleichgestellt sind, und den Chefs der bei dem Deutschen Reiche oder bei Preußen beglaubigten Missionen kann die Steuerbefreiung gewährt werden, wenn der betreffende Staat Preußen gegenüber die gleiche Rücksicht übt.

In den Fällen d bis g erstreckt sich die Steuerbefreiung nur auf inländische Anstalten, Stiftungen, Vereine usw. Diese Befreiung kann jedoch auch ausländischen Anstalten, Stiftungen,

Vereinen usw. gewährt werden, wenn der auswärtige Staat Preußen gegenüber die gleiche Rücksicht übt.

§ 12.

Die Veranlagung der Steuer erfolgt durch den Kreisausschuß.

§ 13.

Auf Verlangen des Kreisausschusses sind die Steuerpflichtigen verbunden, über bestimmte für die Veranlagung der Steuer und das Einspruchsverfahren erhebliche Tatsachen innerhalb einer ihnen zu bestimmenden Frist schriftlich Auskunft zu erteilen, sowie die auf das Veräußerungsgeschäft bezüglichen Urkunden in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift einzureichen.

§ 14.

Der Kreisausschuß ist bei der Veranlagung der Steuer an die Angaben der Steuerpflichtigen nicht gebunden.

Wird die erteilte Auskunft beanstandet, so sind den Steuerpflichtigen vor der Veranlagung die Gründe der Beanstandung mit dem Anheimstellen mitzuteilen, hierüber binnen einer angemessenen Frist eine weitere Erklärung abzugeben. Findet eine Einigung mit den Steuerpflichtigen nicht statt, so kann der Kreisausschuß die zu entrichtende Steuer, nötigenfalls nach dem Gutachten Sachverständiger, festsetzen.

§ 15.

Die Benachrichtigung von der erfolgten Veranlagung ist den Steuerpflichtigen — Erwerber und Veräußerer — verschlossen und kostenfrei zuzustellen.

Die Steuer wird mit der Aushändigung der Veranlagung fällig. Der Kreisausschuß kann zur Zahlung der Steuer eine Frist bis zu vier Wochen gewähren. Die Steuer ist an die Teltower Kreiskommunalkasse zu entrichten.

Nach vergeblicher Aufforderung zur Zahlung erfolgt die Einziehung der Steuer im Verwaltungszwangsverfahren. Es bleibt dem Ermessen des Kreisausschusses überlassen, gegen welchen Steuerpflichtigen (Erwerber oder Veräußerer) er zunächst das Verwaltungszwangsverfahren richten will.

§ 16.

Der Einspruch gegen die Veranlagung ist binnen einer Frist von vier Wochen nach Zustellung der Veranlagung beim Kreisausschusse schriftlich anzubringen.

Richtet sich der Einspruch gegen die Höhe der Steuer, so muß derselbe erkennen lassen, um welchen Betrag die Ermäßigung begehrt wird.

Über den Einspruch beschließt der Kreisausschuß. Gegen dessen Beschluß steht den Steuerpflichtigen binnen einer mit dem ersten Tage nach erfolgter Zustellung beginnenden Frist von zwei Wochen die Klage im Verwaltungsstreitverfahren an den Bezirksausschuß offen.

Durch Einspruch und Klage wird die Verpflichtung zur Entrichtung der Steuer nicht aufgeschoben.

§ 17.

Dieser Steuerordnung Zuwiderhandelnde werden, insofern nicht nach den bestehenden Gesetzen eine höhere Strafe verwirkt ist, mit einer Geldstrafe von 1 bis zu 30 *M* bestraft.

Die Festsetzung der Strafen erfolgt durch den Kreisausschuß.

§ 18.

Diese Ordnung tritt mit dem Tage ihrer Verkündigung in Kraft.

Der vor diesem Zeitpunkt erfolgte Eigentumserwerb unterliegt der Besteuerung nach Maßgabe der Steuerordnung vom 11./18. Dezember 1906.

Vollzogen in Gemäßheit des Kreistagsbeschlusses vom heutigen Tage.

Berlin, den 26. Mai 1909.

Der Vorsitzende.
v. Achenbach, Landrat.

Zugestimmt mit der Maßgabe, daß § 1 Nr. 7 der Ordnung folgenden Wortlaut erhält:

„Wenn einem der Steuerpflichtigen nach dem § 11 dieser Ordnung ein Anspruch auf Steuerbefreiung zu-

steht, so ist von dem anderen die Hälfte der Steuer zu entrichten."

Potsdam, den 15. Dezember 1909.

Der Oberpräsident.
J. V.: von Winterfeldt.

Die vorstehende Maßgabe des Herrn Oberpräsidenten wird hierdurch angenommen.

Vollzogen auf Grund des Kreistagsbeschlusses vom heutigen Tage.

Berlin, den 28. September 1909.

Der Vorsitzende.
v. Achenbach.

Erster Nachtrag

zu der Kreisumsatzsteuerordnung vom $\frac{\text{26. Mai}}{\text{28. Dezember}}$ 1909.

Der § 1 Ziffer 7 der Kreisumsatzsteuerordnung vom $\frac{\text{26. Mai}}{\text{28. Dezember}}$ 1909 erhält folgende Fassung:

„Wenn einem der Steuerpflichtigen nach dem § 11 dieser Ordnung ein Anspruch auf Steuerbefreiung zusteht, so ist von dem anderen die Steuer voll zu entrichten.

Wird indes das Grundstück oder Recht nachweisbar zu einem öffentlichen, gemeinnützigen oder wohltätigen Zwecke erworben, so gelangt nur die Hälfte der Steuer zur Erhebung."

Vollzogen in Gemäßheit des Kreistagsbeschlusses vom heutigen Tage.

Berlin, den 26. September 1910.

Der Vorsitzende.
v. Achenbach, Landrat.

Zweiter Nachtrag

zu der Kreisumsatzsteuerordnung vom $\frac{\text{26. Mai}}{\text{28. Dezember}}$ 1909 und 26. September 1910.

1. § 1 Ziffer 3 Absatz 1 und 3 und § 15 Absatz 2 Satz 1 erhalten folgende Fassung:

§ 1 Ziffer 3 Absatz 1: Sind dem Eigentumswechsel eines Grundstücks mehrere Rechtsgeschäfte vorangegangen, die Veräußerungsverträge oder Veräußerungs- oder Erwerbsangebote enthalten oder durch die jemand ermächtigt wird, ein Grundstück ganz oder teilweise auf eigene Rechnung zu veräußern, oder erfolgt der Zuschlag in dem Zwangsversteigerungsverfahren auf Grund der Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot oder auf Grund der Erklärung des Meistbietenden, daß er für einen anderen geboten habe, so werden die Werte oder die Erwerbspreise — vergleiche § 2 — der sämtlichen Rechtsgeschäfte zusammengerechnet und in ihrer Gesamtsumme der Besteuerung zugrunde gelegt.

§ 1 Ziffer 3 Absatz 3: Hat der aus dem Rechtsgeschäfte berechtigte Erwerber das Rechtsgeschäft nachweislich auf Grund einer vorher gerichtlich oder notariell abgeschlossenen oder auch gerichtlich oder notariell beglaubigten Vollmacht für einen Dritten abgeschlossen, so ist die Übertragung seiner Rechte an den Vollmachtgeber bei der Berechnung der Steuer außer Betracht zu lassen, wenn die Übertragung des Eigentums an dem Grundstücke innerhalb eines Jahres nach Abschluß des ersten Veräußerungsgeschäfts an den Vollmachtgeber erfolgt.

§ 15 Absatz 2 Satz 1: Die Steuer wird mit der Zustellung der Veranlagung fällig.

2. § 2 Ziffer 4 wird gestrichen.

Vollzogen in Gemäßheit des Kreistagsbeschlusses vom heutigen Tage.

Berlin, den 29. April 1911.

Der Vorsitzende.
v. Achenbach, Landrat.

VIII. Schlußwort.

Wer vom Wesen der Grundrente und den Gesetzen ihrer Entwicklung nichts versteht, ist unfähig, in unserer Zeit schneller Wandlungen wirklich fruchtbare Gemeindepolitik zu treiben. Wer aber etwas davon versteht, und nun besonnen, aber zielklar die Nutzbarmachung der Grundrente für die Zwecke der Gemeinschaft erstrebt, muß aus dieser Pflichterkennung die Kraft schöpfen, seinen Weg zu gehen — auch gegen die Widerstände derer, die sich in dem weiteren Bezug der Grundrente beeinträchtigt fühlen. Daß dies häufig sehr einflußreiche und sehr rücksichtslose Kreise sind, weiß jeder.

Fürst Bismarck hat einmal in einem Gespräch mit dem Weltreisenden Eugen Wolff sich darauf berufen, daß er den Berlinern im Westen „Luft geschaffen habe!"

„Den Kurfürstendamm und die Villenkolonie Grunewald, die damit zusammenhängt, habe ich ganz allein durchgekämpft". . . „Einige Herren, die ein anderes Projekt patronisierten und in der Aussicht auf dessen Verwirklichung sich bereits in Terrainspekulationen einließen, hatten Wind bekommen und versuchten, mir Knüppel zwischen die Beine zu werfen. Ich kann wohl sagen, daß mir in dieser Sache mehr Schwierigkeiten bereitet wurden, als es durch sämtliche Diplomaten Europas je geschehen ist."

Wenn das schon vor 30 Jahren dem gewaltigen Reichskanzler widerfahren konnte, so darf sich heute, da die Macht der gewerbsmäßigen Terrainspekulanten ins Riesenhafte gestiegen ist, niemand wundern, wenn auch ihm auf diesem Wege schwere Hindernisse bereitet werden. Doch das ist ja ein altes Gesetz des Fortschritts: je wichtiger und je bedeutungsvoller er ist, desto mehr Mühe und Kampf erfordert er.

An dieser Stelle sei nur auf zwei Versuche hingewiesen, die klare Sachlage zu verdunkeln und zu verzerren. Der erste und häufigste ist der, daß man Grundrenteninteressenten (d. h. Bodenspekulanten) den soliden Hausbesitzern gleichsetzt. Vielfach gelingt es sogar, Hausbesitzerorganisationen zum Vorspann für Maßnahmen zu gewinnen, die direkt gegen die Interessen der Hausbesitzer stehen. Man sehe sich in solchen Fällen immer genau die „Macher" vor und noch mehr hinter den Kulissen genau an. Der solide Hausbesitzer, der zugleich Gewerbetreibender ist, hat in der Regel wenig Zeit, sich um Vereinsangelegenheiten zu kümmern. Gar zu leicht gelingt es da kleinen, aber in der Regel wortflinken, kapitalmächtigen und in ihrer Art sehr zielbewußten Kreisen, die Leitung ganz in ihre Hand zu bringen.

Es ist mit Absicht in den einzelnen Abschnitten dieses Buches Wert darauf gelegt worden, zu zeigen, wie durch eine verständige Anwendung der bodenreformerischen Steuern gerade auch der solide Hausbesitz nicht nur nicht geschädigt wird, sondern vielfach wesentliche Entlastung erfährt.

Ein geradezu typisches Beispiel der Interessengegensätze zwischen Hausbesitz und Spekulantentum bot ein Kampf, der sich im Herbst 1910 in Reinickendorf abspielte.

Dort brachten die Gemeinde-Zuwachssteuer und die erhöhte Grundwertsteuer für unbebautes Gelände so Erkleckliches, daß die Zuschläge zur Einkommensteuer auf 120% gehalten werden konnten. Da gründeten die großen Terraininteressenten einen Kampfverein und forderten, daß von Rechts wegen nicht 120%, sondern 182% Zuschläge zur Einkommensteuer erhoben werden müßten, damit die Bodenreformsteuern (Zuwachssteuer und erhöhte Grundwertsteuer) fallen könnten.

Da sah der solide Hausbesitz ein, was auf dem Spiele stand. Jeder unabhängige Mieter hätte natürlich einen Ort mit diesen Zuschlägen verlassen, und der Hausbesitz wäre ruiniert. Am 8. November 1910 behandelte der Hausbesitzerverein Reinickendorf-Zentrum in sehr zahlreich besuchter Versammlung diese Frage und nahm nach lebhafter Aussprache einstimmig folgende, von Herrn Gemeindevertreter Nicolaus vorgeschlagene Entschließung an:

„Die zahlreich besuchte Versammlung des Haus- und Grundbesitzer-Vereins Zentrum, Schweizer Viertel, gibt ihrer Entrüstung Ausdruck über das Bestreben hiesiger Großgrundbesitzer und Forensen, den Kommunalsteuerzuschlag zugunsten der Grundsteuer heraufzusetzen. Die Versammlung erkennt in dem Kommunalsteuerzuschlag eine Existenzfrage für den Hausbesitz und sieht in der Erhöhung des Steuerzuschlages die Interessen des Hausbesitzers im höchsten Grade gefährdet. Es ist diesem Bestreben der Großgrundbesitzer kräftigst entgegenzuwirken und den Gemeindeverordneten nahezulegen, eine event. Vorlage, welche auf die Erhöhung des Kommunalsteuerzuschlages hinzielt, abzulehnen."

Zum Schluß sei noch gewissen „Wohltätern" der Gemeinden ein Wort gewidmet. Ein paar Beispiele zeigen am klarsten, um was es sich handelt.

In einer unserer schönsten Städte sammelte vor Jahren die katholische Gemeinde milde Gaben für den Bau eines Gotteshauses. Da meldete sich auch ein großer Terrainbesitzer und bot kostenfrei einen Bauplatz an. Die Gemeinde war um so mehr gerührt, als der „Wohltäter" nicht einmal ihrem Glaubensbekenntnis angehörte. „Natürlich" wuchs der Einfluß des „weitherzigen" Wohltäters auf die öffentliche Meinung und damit auf das Gemeindeleben durch diese merkwürdig schnell bekannt gewordene „selbstlose" Tat ganz wesentlich, und sein Wort gegen die „verderblichen Irrlehren" der Bodenreformer gewann sehr an Gewicht.

Und die Wahrheit? Der geschenkte Bauplatz war ein kleiner Teil eines großen Geländes auf einer Seite der Stadt, die in ihrer Entwicklung hinter den Erwartungen des Bodenspekulanten zurückgeblieben war. Jetzt zog der Bau der Kirche natürlich den Bau des Pfarrhauses und anderer Häuser, die Anlage von Straßen, Verkehrsanlagen usw. nach sich. Der Wert der anliegenden Baustellen stieg in einem Verhältnis, daß der Preis des geschenkten Kirchenbaugrundstücks um ein Vielfaches aufgewogen wurde. Es gibt eben, wie es in der Bibel heißt, gute Taten, „die ihren Lohn dahin haben".

Wer das Wesen und die Gesetze der Grundrente einmal erkannt hat, dem sind „die Augen aufgetan, also daß er fortan weiß, was gut und böse ist.“ Und solche Augen werden in deutschen Gemeinden gar manches Mal „Wohltäter“ erkennen, die in Wahrheit nicht nur geriebene Plus-Macher, sondern zugleich gefährliche Gegner des sozialen Fortschritts sind.

Wie solche Dinge wirklich im Interesse des Gemeinwohls zu gestalten sind, zeigte sich, als in einem Orte der Provinz Brandenburg ein neues Amtsgericht errichtet werden sollte.

Zwei Terraingesellschaften erschienen und boten Bauplätze kostenfrei an, zunächst mit den üblichen Redensarten von Gemeinsinn, Patriotismus usw. Die maßgebenden Herren aber waren bodenreformerisch genug geschult, um kühl etwa folgendes zu erkären: Sie wünschen, daß durch den Bau des Amtsgerichts Ihre Terrains im Wert steigen. Das geschieht zweifellos: wo das Amtsgericht erbaut wird, wird eine elektrische Straßenbahn hingelegt werden, werden sich Beamte und Geschäfte aller Art in kurzem ansiedeln. Ihre Terrains werden in derselben Stunde begehrt, in der der Bau des öffentlichen Gebäudes beschlossen wird. Da die von Ihnen angebotenen Baustellen gleich geeignet sind, und wir keine Veranlassung haben, einer Terraingesellschaft etwas zu schenken, so überlassen wir es Ihnen, zu dem Bauplatz noch Geld zu bieten. Wer am meisten bietet, dessen „Geschenk“ nehmen wir an!

Und die Herren Terraininteressenten zogen sich nicht etwa zurück. Sie verstanden sofort und boten. Die meistbietende Gesellschaft, die 25 000 ℳ dazu gab, durfte den Bauplatz für das Amtsgericht „schenken“, und sie wird zweifellos auch damit noch ein gutes Geschäft gemacht haben.

Bei solchem Verfahren wird das Wohl der Gesamtheit und auch das der anliegenden Grundbesitzer in gleicher Weise wahrgenommen. Alle offene und versteckte Unwahrhaftigkeit aber wird ausgeschaltet.

Und die Unwahrhaftigkeit ist, wie überall, so auch in dem gemeinschaftlichen Leben und Arbeiten unseres Volkes die Wurzel alles Übels!

Hofbuchdruckerei Rudolstadt.

Verlag von Gustav F



Kommunales Jahrbuch.

Unter Mitwirkung von

Frau Dr. Elisabeth Altmann-Gottheiner, Mannheim; Dr. W. Badtke, Direktor des Statistischen Amts der Stadt Charlottenburg; Dr. A. Elster, Jena; Stadtbibliothekar Dr. G. Fritz, Charlottenburg; I. Stadtarzt Dr. Luppe, Frankfurt a. M.; Stadtrat Metzger, Bromberg; Dr. R. Nübling, Betriebsleiter des Gaswerks der Stadt Stuttgart; Beigeordneter Dr. Otto Most, Düsseldorf; Dr. med. Rosenfeld, Nürnberg; Magistratsrat Dr. W. Saran, Cassel; Dr. G. Tugendreich, Berlin; Dr. H. Wolff, Direktor des Statistischen Amts der Stadt Halle a. S.

herausgegeben von Dr. H. Lindemann-Degerloch, Bürgermeister Dr. Schwander-Straßburg i. Els.; Dr. Südekum-Berlin.

Fünfter Jahrgang 1912/13.

Mit 10 Abbildungen und 78 Tabellen im Text. (XI, 863 S. gr. 8°.)

Preis: 19 Mark, geb. 20 Mark.

Inhalt der einzelnen Abteilungen: Organisation des Gesundheitswesens. — Städtereinigung. — Fürsorge für die Ernährung. — Badewesen. — Bekämpfung der Krankheiten. — Alkoholismus. — Begräbniswesen Krüppelfürsorge. — Säuglingsfürsorge. — Städtebau und Wohnungswesen. — Elementarschulen (Volksschulen). — Gehobene und höhere Schulen. — Fortbildungsschule. — Technisches Bildungswesen. — Schulgesundheitspflege. — Volksbildungswesen. — Allgemeine Arbeiterpolitik. — Spezielle Arbeiterpolitik. — Kommunale Beamte. — Armenwesen. — Wirtschaftspflege. — Finanz- und Steuerwesen. — Polizeiwesen. — Feuerlöschwesen. — Kommunales Verfassungs- und Verwaltungsrecht. — Die Frau in der Gemeindeverwaltung. — Statistische Ämter. — Sammlungen von Ortsstatuten und Polizeiverordnungen. — Literatur. — Übersichten. — Ortsregister. — Verzeichnis von Bezugsquellen.

Früher erschienen:

——, I. Jahrgang. 1908. Preis: 14 Mark, geb. 15 Mark.
——, II. Jahrgang. 1909 (2 Bände). Preis: 18 Mark, geb. 20 Mark.
——, III. Jahrgang. 1910. Preis: 16 Mark, geb. 17 Mark.
——, IV. Jahrgang. 1911/12. Mit 7 Abbildungen und 64 Tabellen im Text. (XII, 820 S.). Preis: 16 Mark, geb. 17 Mark.

Bei Bestellung aller Jahrgänge (gebunden) wird Jahrgang I—IV zum Preise von 56 Mark 50 Pf. (statt 69 Mark) geliefert.

Deutscher Reichsanzeiger, Nr. 35 vom 10. Februar 1910:

Es verdient Anerkennung, daß die Verfasser im wesentlichen sich auf eine von parteipolitischen Tendenzen freie Mitteilung von Tatsächlichem, auf eine sachliche Zusammenstellung des zerstreuten und schwer zugänglichen Materials beschränkt haben, das schon recht umfangreich ist und dem Praktiker eine Fülle von Belehrung und Anregung bietet.

Das Kommunalblatt für Ehrenbeamte, Nr. 6 vom 20. Februar 1912:

Das Erscheinen eines neuen Jahrganges des „Kommunalen Jahrbuches“ ist jedesmal ein Ereignis für die kommunale Welt. Es gibt wohl kein Werk in der gesamten verwaltungsrechtlichen Literatur, das sich so schnell und sicher einen ersten Platz errungen hat und ihn auch dauernd zu behaupten weiß. Es ist von Jahr zu Jahr immer mehr zu einem unentbehrlichen Ratgeber für alle Kommunalverwaltungen geworden, seien sie groß oder klein. Von besonders großem Wert ist dieses „kommunale Konversationslexikon“ natürlich für alle Großstadtkommunen, die sich an der Hand des Buches auf dem Laufenden halten können und an den mit neuen Einrichtungen gemachten Erfahrungen anderer leicht prüfen können, ob sich ihre Einführung lohnt, ob sie durchführbar ist oder nicht . . . Es ist natürlich auf diesem beschränkten Raum unmöglich, auch nur entfernt einen Begriff von der Reichhaltigkeit dieses einzigartigen Werkes zu geben; es ist schier unausschöpfbar. Das Buch wird als Quelle immer neuer, wertvoller Anregungen nicht wenig zum immer rapider sich steigernden kommunalen Fortschritt beitragen und erfüllt somit auch eine kulturelle Aufgabe von unabsehbarer Tragweite. Lobender Worte über das Werk können wir uns angesichts des Ansehens, das es überall sehr berechtigter Weise genießt, enthalten. Wir möchten nur noch hervorheben, daß das wertvolle Buch, das die Herausgeber in umsichtigster und emsigster Arbeit aufgebaut haben wie ragendes Monument, frei ist von jeder sozialdemokratischen Propaganda, trotz der sozialdemokratischen Parteizugehörigkeit beider Herausgeber; es trägt vielmehr den Stempel strenger Wissenschaftlichkeit, die ja auch durch den Stab auserlesener Mitarbeiter gewährleistet ist. Möge das verdienstvolle Werk auch weiterhin die tägliche Praxis der Gemeindeverwaltungen befruchten und dem kommunalen Fortschritt, den es vertritt, zum Siege verhelfen.

Druck von Anton Kämpfe, Jena.